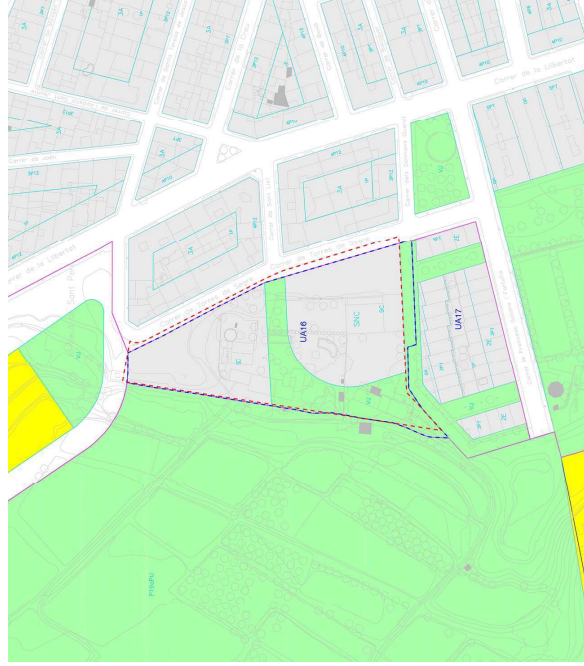


Aprovat inicialment per Junta de Govern Local
en sessió de data 26 de juny de 2024
En dono fe,
El Secretari General de l'Ajuntament de Lleida,

Antonio Ropero Vilaró
Secretari General

2024.06.27
09:58:58 +02'00'



PLA DE MILLORA URBANA UA16 TORRES DE
SEGRE · LLEIDA
MARÇ 2024

LA PAERIA



Ajuntament de Lleida

REDACTOR: ARCOOAS ARQUITECTURA I URBANISME SLP
ARQUITECTES REDACTORS: ALBERT SIMÓ · ORIOL MONFORT

ALBERTO SIMO Firmado digitalmente por
ALBERTO SIMO BAYONA /
BAYONA /
num:20756-1
Fecha: 2024.04.02
10:39:03 +02'00'

ÍNDEX

LLISTAT DE DOCUMENTACIÓ GRÀFICA	3
1 MEMÒRIA	5
1.1 INTRODUCCIÓ	5
1.2 MEMÒRIA DESCRIPTIVA	7
1.2.1 Situació i àmbit	7
1.2.2 Antecedents, topografia, estat actual i infraestructures	8
1.2.3 Iniciativa	12
1.2.4 Estructura de la propietat	13
1.2.5 Planejament vigent	14
1.3 MEMÒRIA JUSTIFICATIVA	19
1.3.1 Objectius	19
1.3.2 Justificació de la conveniència i oportunitat	19
1.3.3 L'ordenació urbanística proposada	20
1.3.4 Quadres de dades i justificació paràmetres	24
1.3.5 Memòria social	27
1.3.6 Gestió i cessió del 10% de l'aprofitament mitjà	35
1.3.7 Fonament legal	37
1.3.8 Justificació altres riscos	37
1.3.9 Compatibilitat de l'actuació amb les mesures de prevenció d'incendis	41
1.3.10 Justificació servituds aeronàutiques aeroport Lleida-Alguaire	43
1.3.11 Justificació de mobilitat sostenible	43
1.3.12 Justificació ambiental	44
1.3.13 Document comprensiu	46
1.3.14 Informe de sostenibilitat econòmica	46
1.3.15 Alineacions, rasants i definició geomètrica	50
1.3.16 Urbanització i xarxes serveis	51
2 NORMATIVA URBANÍSTICA	58
3 PLA D'ETAPES	70
4 AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA	74
4.1 CÀRREGUES URBANÍSTIQUES	74
4.2 REPERCUSSIÓ DELS COSTOS D'URBANITZACIÓ	79
4.3 VALORACIÓ I JUSTIFICACIÓ ECONÒMICA	80
5 NOTES SIMPLIS ACREDITACIÓ TITULARITAT	87
6 DOCUMENTACIÓ GRÀFICA	89

ANNEX 1 DOCUMENT COMPRESIU

ANNEX 2 ESTUDI D'AVUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA (EAMG)

LLISTAT DE DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

PLÀNOLS D'INFORMACIÓ GENERAL

I.01	Situació i emplaçament	1/40.000-1/2.000
I.02	Ortofotomapa	1/1.000
I.03	Planejament vigent. PGL 1995	1/1.000
I.04	Topogràfic i ajust de l'àmbit d'actuació	1/750
I.05.1	Serveis existents. Xarxa de mitja i baixa tensió	1/500
I.05.2	Serveis existents. Xarxa telecomunicacions	1/500
I.05.3	Serveis existents. Xarxa d'enllumenat públic	1/500
I.05.4	Serveis existents. Xarxa d'abastament d'aigua	1/500
I.05.5	Serveis existents. Xarxa de sanejament	1/500
I.05.6	Serveis existents. Xarxa de gas	1/500
I.06	Parcel·lari cadastral	1/750
I.07.1	Reportatge fotogràfic	S/E
I.07.2	Reportatge fotogràfic	S/E

PLÀNOLS D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA

O.01	Qualificació proposada	1/500
O.02	Ordenació i parametres reguladors.	1/500
O.03	Imatge indicativa	1/500
O.04	Seccions indicatives	1/500 - 1/400
O.05	Alineacions i rasants	1/500
O.06	Condicions seguretat en cas d'incendi	1/500
O.07	Servituds aeronàutiques aeroport Lleida-Alguaire	1/50.000
O.08.1	Connexió a serveis. Xarxa de mitja i baixa tensió	1/500
O.08.2	Connexió a serveis. Xarxa telecomunicacions	1/500
O.08.3	Connexió a serveis. Xarxa d'enllumenat públic	1/500
O.08.4	Connexió a serveis. Xarxa d'abastament d'aigua	1/500
O.08.5	Connexió a serveis. Xarxa de sanejament	1/500
O.08.6	Connexió a serveis. Xarxa de gas	1/500

DOCUEMENT COMPRENSIU

I.01	Situació i emplaçament	1/40.000-1/2.000
I.03	Planejament vigent. PGL 1995	1/1.000
O.01	Qualificació proposada	1/500
O.02	Ordenació i parametres reguladors.	1/500
PSL	Suspensió de llicències	1/500

Introducció

PLA DE MILLORA URBANA UA16 TORRES DE
SEGRE · LLEIDA

1 MEMÒRIA

1.1 INTRODUCCIÓ

El present planejament derivat suposa el desenvolupament de la Unitat d'Actuació UA16, d'acord a les previsions del Pla General de Lleida (PGL).

A l'escala de la ciutat ens trobem davant d'una operació de consolidació de límit o façana respecte la trama del barri de Secà de Sant Pere i d'extensió d'aquesta. Es tracta d'un àmbit de sòl urbà no consolidat en el sí d'un entorn amb la trama consolidada a desenvolupar mitjançant la tramitació d'un Pla de Millora Urbana (PMU).

Sobre una superfície de 8.031,18 m² el planejament preveu un índex d'edificabilitat bruta de 0,50 m²st/m²s amb una densitat de 50 habitatges/Ha. Es preveu un sostre total màxim de 3.787,95 m² amb una densitat residencial total màxima de 37 habitatges. D'aquest sostre s'estableix destinar-ne 1.157,53 m² a Habitatge de Protecció Oficial genèrica corresponent al 30,56% del sostre total i a 12 habitatges. Ens trobem amb la clau *9c Zona d'ordenació especial tipus 3*, corresponent al tipus d'edificació oberta amb tipologia d'habitatge plurifamiliar.

Memòria Descriptiva

PLA DE MILLORA URBANA UA16 TORRES DE
SEGRE · LLEIDA

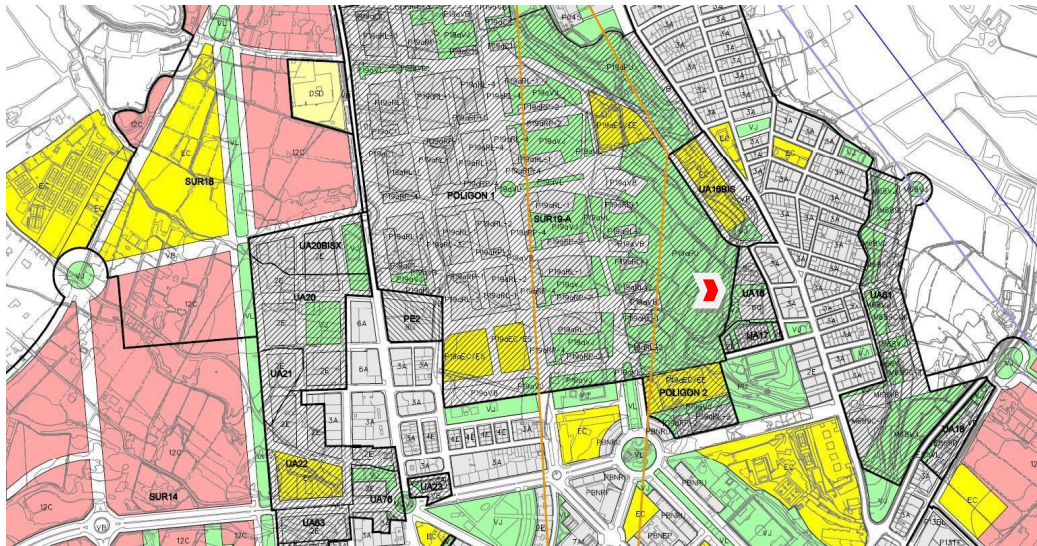
1.2 MEMÒRIA DESCRIPTIVA

1.2.1 Situació i àmbit

L'àmbit que ens ocupa se situa al nord-est de la ciutat de Lleida, al barri del Secà de Sant Pere a la intersecció dels carrer Torres de Segre i Germans Queralt.

El sector inclou tres parcel·les de diferents titulars amb referències cadastrals 2620403CG0122B0001ME, 2620405CG0122B0001KE i 2620406CG0122B0001RE. S'inclou també la part de la voravia del carrer Torres de Segre que no està urbanitzada.

Limita a la banda est amb el carrer Torres de Segre i la trama urbana; al nord amb sòl urbà no desenvolupat de sistema viari; al sud amb el carrer dels Germans Queralt, urbanitzat fa pocs anys i; a l'oest amb sòl urbanitzable delimitat del SUR19A, sector amb el planejament aprovat però pendent de desenvolupament.



Extret del plànol 1/10000 de planejament derivat del PGL on se situa amb fletxa vermella el sector UA16. Font: web Paeria

Els terrenys objecte d'aquest projecte engloben un àmbit de sòl de 8.031,18 m² d'acord a l'aixecament topogràfic detallat realitzat en data novembre de 2023 per Miquel Àngel Estallo de l'empresa Delta 95 i l'ajust de límits realitzat que es comenta a continuació.

Pel que fa a la superfície de la unitat d'actuació, es produeix un ajust de límits respecte la superfície del PGL de 8.120,41 m² amb una reducció per tant de 89,23 m² (1%) a efectes de deixar fora de

l'àmbit els sòls de domini públic de carrer Germans Queralt, actualment ja urbanitzats, així com d'incloure la voravia pendent d'urbanització del carrer Torres de Segre.

La delimitació concreta del present àmbit de planejament ha considerat el límit de la calçada de formigó existent a l'est, la tanca de filat metàl·lic existent al nord, la delimitació cadastral a l'oest i la rigola del carrer Germans Queralt al sud.

Com s'ha comentat s'ha inclòs a l'àmbit d'aquest Pla de Millora Urbana (PMU) una porció de sòls de domini públic viari de titularitat de l'Ajuntament de Lleida (part del carrer Torres de Segre) amb una superfície de 446,97 m² als efectes de completar-ne la urbanització. Cal considerar que aquests sòls no generarien aprofitament d'acord a tot allò previst als articles 134.2.b i 135 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel que s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme (RLUC) i 126.4 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme (TRLUC).

Això es pot apreciar amb major detall als plànols de la documentació gràfica *1.01 – Situació i emplaçament*, *1.03 - Planejament vigent* i a *1.04 – Topogràfic i ajust de l'àmbit d'actuació*.

1.2.2 Antecedents, topografia, estat actual i infraestructures

TOPOGRAFIA

La configuració topogràfica ve determinada per un terreny predominantment pla. La seva zona de contacte amb la urbanització de l'entorn es produeix en tots els casos entre la cota +177 i +177,5 metres (carrer Torres de Segre, carrer Germans Queralt i costat nord). Es donen per tant molt poques oscil·lacions dins del terreny a excepció de petits turons irregulars interiors d'aproximadament 1,5 metres d'alçada i que semblarien respondre a l'aportació de terres en algun moment.

Pel que fa al costat oest trobem la presència lineal de faixes irregulars pròpies dels terrenys agrícoles de l'entorn. Estan orientades en direcció nord-sud i són descendents en dos nivells cap a oest pel que fa a l'àmbit que ens ocupa, si bé la dinàmica continua més enllà en direcció oest dins l'àmbit del sector SUR19A i per tant fora de l'àmbit del present planejament. Trobem un primer salt al voltant de 3 metres que va des de la cota +178 metres fins a aproximadament la cota +175 metres. A continuació un nou atalussat que ens porta fins a la cota +173,70 metres.



Imatge de l'aixecament topogràfic elaborat el 2023 (segons plànol I.04). El nord queda aproximadament a l'esquerra de la imatge. Font: pròpia

Així doncs el terreny és pla excepte en el darrer quart de l'àmbit on els nivells van des d'aproximadament la cota +178 metres fins a la +173,70 metres com a cota menor, donant per tant un diferencial de 4,30 metres. D'aquesta forma si bé el pendent és pla de forma majoritària, puntualment en aquest indret el pendent arriba fins al 14%, descendent d'est cap a oest.

ESTAT ACTUAL

Els plànols I.02 – Ortofotomapa i I.04 – Topogràfic i ajust de l'àmbit d'actuació de la documentació gràfica permeten observar l'estat actual dels sòls. Actualment existeixen edificacions en dues de les parcel·les dins l'àmbit amb petites masses d'arbrat. A l'altre parcel·la a la cantonada dels carrers Torres de Segre i Germans Queralt hi trobem un paviment de terra compactada on l'espai s'utilitza com a aparcament exterior de vehicles. En alguns punts trobem atalussaments i marges de terra i algun tram aeri de línia de mitja tensió que enllaça amb les edificacions.

La imatge a continuació il·lustra la banda sud de l'àmbit delimitada per la rigola del carrer Germans Queralt. S'observa una de les antigues edificacions aïllades amb coberta de teula i en planta baixa a enderrocar, aparentment destinada a l'aparcament i l'emmagatzematge. En aquesta mateixa parcel·la trobem a l'esquerra de la imatge una antiga edificació de planta baixa i un pis que se situa sobre un dels marges de la finca i que sembla destinada a habitatge.



Imatge d'una de les antigues edificacions des del c/Germans Queralt. La tanca delimita l'àmbit d'actuació. Font: pròpia.

D'acord a la documentació cadastral trobem un sostre total per a aquesta parcel·la de 861 m² edificats l'any 1955 (677 m² segons topogràfic). Es pot apreciar que es correspon a construccions tradicionals generalment amb coberta inclinada de teula amb alçades de PB o de PB+1PP incloent algun porxo i magatzems en PB d'escassa entitat constructiva. Del sostre total comentat, 150 m² s'estima que correspondrien a ús d'habitatge.

D'altra banda a la parcel·la més al nord designada als plànols amb la lletra A, hi trobem diferents construccions antigues de planta baixa de l'any 1942 segons cadastre amb un sostre total de 574 m² segons topogràfic (841 m² segons cadastre). D'aquest sostre 175 m² tindrien assignat l'ús d'habitatge. En aquest cas es tracta d'edificacions originalment buides que han estat ocupades de forma il·lícita.



Imatge del límit nord de l'àmbit d'actuació. S'observen les antigues edificacions dins la parcel·la A així com un ramal de línia aèria de mitja tensió. Font: pròpia.

Finalment, es pot destacar a la banda est la inclusió dins l'àmbit d'una petita porció de l'actual secció funcional del c/Torres de Segre. Es tracta de l'espai que hauria d'estar ocupat per la voravia i que no es troba actualment urbanitzat. Precisament s'inclou a l'àmbit per completar-ne la urbanització. Es pot observar a la imatge inclosa més avall.

INFRASTRUCTURES I SERVEIS EXISTENTS

Tant el carrer Germans Queralt com el carrer Torres de Segre (excepte la voravia comentada) es troben actualment urbanitzats i contenen les diferents xarxes de subministrament i serveis d'acord al que es detalla a la sèrie de 6 plànols I.05 de la documentació gràfica d'informació.

Així doncs en el cas que ens ocupa es tracta principalment de connectar-se a les xarxes existents i puntualment portar a terme algun nou tram interior així com de completar la urbanització en relació a la futura voravia en el cas del c/Torres de Segre.



Imatge del carrer Torres de Segre. L'àmbit se situa a la dreta i inclou la franja de terra del carrer que correspondria urbanitzar.
Font: Pròpia.

En relació a les xarxes, les finques disposen actualment de serveis d'abastament d'aigua i sanejament amb gestió i manteniment des del propi Ajuntament de Lleida a través de la concessionària AQUALIA.

Pel que fa a l'abastament al carrer Torres de Segre trobem una canonada de ferro de diàmetre 80 mm des de la qual trobem una escomesa a una de les finques i al carrer Germans Queralt existeix una

canonada de polietilè de diàmetre 75 mm des de la qual trobem una escomesa a la construcció residencial dins l'àmbit (finca B).

La xarxa de clavegueram dels voltants és xarxa unitària i es recull al col·lector general que condueix l'aigua residual a l'Estació Depuradora d'Aigües Residuals (EDAR). Aquesta, dona servei al nucli urbà de Lleida i al municipi veí d'Alpicat i està gestionada per AQUALIA sota la supervisió de l'Agència Catalana de l'Aigua, organisme depenent de la Generalitat de Catalunya. El titular de les instal·lacions és l'Ajuntament de Lleida.

L'àmbit disposa igualment de xarxa de subministrament soterrada de gas tant pel carrer Torres de Segre amb dos troncals de distribució de diàmetres 90 i 110 com pel que fa al carrer Germans Queralt. La principal companyia en la zona GAS NATURAL

En relació a la xarxa elèctrica trobem algun tram de línia aèria de distribució de mitja tensió que porta subministrament fins a les antigues edificacions amb diferents suports de fusta dins l'àmbit. Pel que fa a la distribució de baixa tensió, ja es disposa de cablejat soterrat, tubulars i arquetes tant pel carrer Torres de Segre com per Germans Queralt que alimenten les diferents edificacions residencials existents. La principal companyia en la zona és ENDESA (ENEL).

També es troba implantada la xarxa d'enllumenat públic als dos carrers de contacte gestionada des de l'Ajuntament de Lleida.

Pel que fa a les telecomunicacions també trobem la xarxa existent soterrada pel carrer Germans Queralt essent les principals companyies en la zona TELEFÒNICA i ONO.

1.2.3 Iniciativa

La iniciativa del PMU és privada i correspon a la JUNTA DE COMPENSACIÓ DE LA UA-16 TORRES DE SEGRE DE LLEIDA, amb domicili a Lleida (25006), carrer Vallcalent núm. 1, 3-B, i pendent de l'assignació de número de NIF, constituïda mitjançant escriptura autoritzada pel Notari de Lleida, José L. Iribarne Blanco, el dia 28 de setembre de 2022, sota el número 706 del seu ordre de protocol, i inscrita al Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores de la Direcció General d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Arquitectura del Departament de Territori de la Generalitat de Catalunya, al tomo 40, assentament 5425.

Atès que ens trobem davant d'un supòsit d'iniciativa privada en la formulació de plans urbanístics, la tramitació del present instrument de gestió urbanística s'empara en l'apartat 1 de l'article 101 del

Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya (TRLUC), consolidat amb les modificacions introduïdes per la Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme, així com al reglament, aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol de 2006, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme (RLUC). Ha estat redactada pels arquitectes Albert Simó Bayona i Oriol Monfort Casas, tècnics competent d'acord amb l'addicional 13ª del TRLUC.

Com a domicili de notificacions es determina el de l'equip redactor ARQCOAS Arquitectura, Urbanisme i Consultoria tècnica SLP a l'Avinguda Doctor Fleming 35, altell. 25006 de Lleida.

1.2.4 Estructura de la propietat

Es presenta a continuació d'acord amb la informació disponible l'estructura de la propietat. Com es pot observar a la taula que s'adjunta a continuació, es tracta d'un àmbit conformat per tres parcel·les cadastrals que es corresponen amb tres finques registrals i una petita porció del carrer Torres de Segre de domini públic. L'estructura de la propietat queda representada gràficament al plànol 1.06 – *Parcel·lari cadastral dels plànols d'informació urbanística*.

QUADRE NUM. 1: ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT (CADASTRE)

REFERÈNCIA CADASTRAL	NÚM. PARC.	TITULAR	SUP. CADASTRAL m ²	SUP. DINS UA16 m ²
2620403CG0122B0001ME	A	SOCIEDAD DE GESTIÓN DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACIÓN BANCARIA SA (SAREB)	4.835,00	4.695,22
2620405CG0122B0001KE	B	J H F	1.876,00	1.782,16
2620406CG0122B0001RE	C	PROMONTORIA COLISEUM REAL ESTATE SL	1.047,00	1.106,83
CARRER / DOMINI PÚBLIC	D	AJUNTAMENT		446,97
TOTAL				8.031,18

QUADRE NUM. 2: ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT (REGISTRE)

REFERÈNCIA CADASTRAL	FINCA REGISTRAL	SUP. REGISTRAL m ²	NÚM. PARC.	TITULAR
2620403CG0122B0001ME	87740	4.937,00	A	SOCIEDAD DE GESTIÓN DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACIÓN BANCARIA SA (SAREB)
2620405CG0122B0001KE	5297	1.894,00	B	J H F
2620406CG0122B0001RE	27069	1.050,00	C	PROMONTORIA COLISEUM REAL ESTATE SL
CARRER / DOMINI PÚBLIC			D	AJUNTAMENT

En relació a les finques registrals, d'acord a la informació disponible, la finca designada amb la lletra A, correspon a la finca registral número 87740, inscrita al foli 130 del llibre 1737, tom 2590 amb una superfície de 4.937 m².

La parcel·la marcada amb la lletra B correspondria a la finca registral número 5297, inscrita al foli 85 del llibre 1618, tom 2471 amb una superfície de 1.894 m².

La parcel·la marcada amb la lletra C correspondria a la finca registral número 27069, inscrita al foli 179 del llibre 882, tom 1634 amb una superfície de 1.050 m².

Es tracta d'un àmbit de tres propietaris, dos dels quals (SAREB i PROMONTORIA) ostenten el 76,50% superfície de l'àmbit i es troben adherits a la JUNTA DE COMPENSACIÓ comentada que porta la iniciativa.

1.2.5 Planejament vigent

PLA GENERAL DE LLEIDA (PGL)

El marc urbanístic vigent ve determinat essencialment pels documents següents:

- Pla General de Lleida (PGL), municipal d'ordenació urbana i territorial 1995-2015, aprovat definitivament per resolució del conseller de Política Territorial i Obres Públiques de data 23 de desembre de 1998 i donada la conformitat al Text Refós per Resolució de data 7/5/1999 (DOGC núm. 2895 de data 25 de maig de 1999).
- El Text refós del Pla General de Lleida, municipal d'ordenació urbana i territorial 1995- 2015, aprovat definitivament en data del 16 de gener de 2003, publicat al DOGC núm. 3924, de data 14 de juliol de 2003, i totes les seves modificacions puntuals posteriors.

Tal i com es pot apreciar a la imatge inferior, el PGL delimita l'àmbit o unitat d'actuació UA16. El PGL el classifica concretament com a sòl urbà no consolidat amb la qualificació de Zona d'ordenació especial tipus 3, clau 9C.

2. Objectius generals.

Es objectiu d'aquest pla en aquesta zona el reequipament de l'àrea en qüestió a base d'espais lliures i dotacions i el desenvolupament de tipologies d'edificació oberta i habitatge amb gran qualitat ambiental.

3. Determinacions de l'ordenació.

3.1. La remodelació es subjectarà als següents estàndards urbanístics:

- a) Índex d'edificabilitat brut, es fixa en $0,5 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$
- b) Densitat d'habitatges, 50 hab/ha
- c) Cessions obligatòries per a sistemes: les fixades en els plànols d'ordenació i un mínim d'un 30% d'espais lliures i vialitat
- d) Aparcament, es disposarà de 1,5 places d'aparcament per a cada 100 m^2 construïts.

3.2. El desenvolupament de l'ordenació es realitzarà mitjançant Pla Especial de la totalitat de la unitat de zona. L'execució es realitzarà en polígons o unitats d'actuació prèviament a l'edificació.

4. Determinacions de l'edificació

4.1. Tipus d'ordenació i tipologia, es fixa el tipus d'edificació oberta, amb tipologia de vivenda plurifamiliar amb admissibilitat d'habitatge unifamiliar.

4.2 Condicions de parcel·la, es fixa una parcel·la mínima de 250 m^2 .

4.3 Es fixa la superfície d'aprofitament privat edificable en un 25% de la superfície total ordenada.

4.4 Nombre màxim de plantes i alçada reguladora màxima. El nombre màxim de plantes, es fixa en planta baixa mes tres plantes pis, edificació oberta i habitatge plurifamiliar, i en plantes baixes més planta pis i sotacoberta en habitatges en filera. No s'admeten altells

Alçada reguladora màxima, segons l'Art. 44 d'aquestes Normes.

5. Condicions particulars d'ús.

L'ús general es l'habitatge plurifamiliar i s'admet l'habitatge en filera. La resta d'usos restaran condicionats o declarats incompatibles segons les determinacions del quadre general d'usos (Annex 2).

POUM EN TRAMITACIÓ (no vinculant)

El municipi de Lleida va iniciar el procés de revisió del seu planejament general. El Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) de Lleida va ser aprovat inicialment segons acord de sessió plenària de data 25 d'abril de 2018.

El POUM mantenia el règim de sòl urbà no consolidat i preveia per al seu desenvolupament el polígon d'actuació PAU G12 Carrer Torres de Segre. Aquest estableix un índex d'edificabilitat bruta de $0,83 \text{ m}^2\text{st}/\text{m}^2\text{s}$ i una densitat bruta de 85,24 habitatges/Ha. Manté les reserves generals d'habitatge de protecció sobre el sostre residencial del 20% per al règim general o especial i del 10% per al preu concertat. Actualment no és un document vigent i tampoc ens trobem en un règim de suspensió de llicències considerant que en data 27 de setembre de 2019 aquesta suspensió va quedar sense efectes. No es tracta d'un document vinculant sobre l'àmbit o que impliqui la suspensió de la present tramitació.



Extret de la fitxa del sector PAU G13 CARRER TORRES DE SEGRE de l'aprovació inicial del POUM de Lleida en el que es modificaven els actuals paràmetres per al desenvolupament del sector. Font: Web Ajuntament de Lleida

PLA TERRITORIAL PARCIAL DE PONENT

La Llei 1/1995, de 16 de març, per la que s'aprova el Pla territorial general de Catalunya, mitjançant la modificació operada per la Llei 24/2001, de 31 de desembre, preveu set àmbits d'aplicació dels plans territorials parcials de Catalunya, un dels quals és el de Ponent, que comprèn les comarques de Les Garrigues, La Noguera, El Pla d'Urgell, La Segarra, El Segrià i l'Urgell.

El Pla Territorial Parcial (PTP) de Ponent i Terres de Lleida va ser aprovat definitivament pel Govern de Catalunya en data de 24 de juliol de 2007.

El PTP de Ponent i Terres de Lleida esmentat, recull els sòls objecte d'aquesta modificació dins el règim nuclis històrics i les seves extensions en relació al sistema d'assentaments. Es tracta de sòl urbà no consolidat i per tant amb regulació directa des del planejament general vigent, en aquest cas el PGL.

Memòria Justificativa

PLA DE MILLORA URBANA UA16 TORRES DE
SEGRE · LLEIDA

1.3 MEMÒRIA JUSTIFICATIVA

1.3.1 Objectius

El desenvolupament del present sector suposa una extensió del teixit urbà del barri de Secà de Sant Pere en un entorn consolidat i predominantment residencial amb presència de serveis i comerç de densitat mitjana-alta. Es tracta d'una actuació que desplega les previsions del planejament general vigent que preveu la tramitació d'un Pla de Millora Urbana (PMU).

Es tracta de posar en valor sòls vacants amb edificacions en mal estat i actualment sense estructura ni relació amb l'entorn amb la seva incorporació a la trama urbana, tot contribuint a la consolidació del front o façana del barri del Secà de Sant Pere.

Els objectius concrets que preveu assolir el PMU en base al planejament general són:

- a) Ampliar la trama urbana del barri del Secà de Sant Pere en coherència amb la tipologia pròpia de l'entorn, estructurant-la amb nous espais públics i xarxa viària.
- b) Completar uns sòls alterats sense estructura urbana que no participen ni aporten valor a l'entorn i sobre els que hi trobem edificacions antigues en mal estat de conservació i en condició de fora d'ordenació.
- c) Portar a terme les obres d'urbanització i resoldre la continuïtat de les xarxes de subministrament en l'entorn.
- d) Permetre completar la trama urbana en aquest punt i establir una nova façana urbana procurant la seva incorporació en l'estructura general i respectant les edificacions i usos existents en el seu entorn. Es pretén concretar l'ordenació volumètrica.
- e) Garantir la viabilitat econòmica de la proposta.

1.3.2 Justificació de la conveniència i oportunitat

El present Pla de Millora Urbana (PMU) UA16 es justifica com a desenvolupament de les previsions contingudes al planejament general vigent (PGL de Lleida).

El PMU UA16 representa la oportunitat de completar una trama urbana tradicional, més concretament d'omplir un buit existent al barri del Secà de Sant Pere (molt aïllat històricament) i entre aquest i el futur desenvolupament del SUR19A a l'oest, establint la continuïtat de trames i també la continuïtat dels espais lliures públics amb l'entorn i la xarxa viària prolongant el carrer Sant Lleí.

A nivell de sostenibilitat global del model d'ordenació, permet optimitzar el teixit edificatori existent.

En relació a l'ús racional del sòl i l'ocupació, l'ordenació proposada, en relació amb la resta de la ciutat amb qui confronta per tres bandes, ajusta al teixit edificatori amb modalitats plurifamiliars. Es pretén en part donar sortida a la necessitat d'habitatges d'acord a les actuals mancances i en base als criteris que s'exposen al seu Pla Local d'Habitatge.

Així mateix d'acord amb allò establert per la legislació vigent es preveu una reserva mínima d'habitatges de protecció pública (HPO) amb qualificació genèrica corresponent al 30,56% del sostre residencial de nova implantació. Atesa la dimensió de l'àmbit aquesta reserva representa un sostre de 1.157,53 m² equivalent a una previsió de 12 habitatges.

1.3.3 L'ordenació urbanística proposada

CRITERIS BÀSICS DE L'ORDENACIÓ

Ens trobem en un supòsit d'extensió de la trama urbana amb una tipologia d'edificació oberta o edificació en bloc. Al costat est es preveuen nous sòls urbans amb sistemes d'espais lliures (VJ) així com un nou carrer de prioritat invertida al centre com a continuació del carrer Sant Lleí.

Amb façana directament sobre el carrer Torres de Segre trobem la illa 2 amb previsió d'un nou bloc residencials a destinar íntegrament a habitatge de protecció oficial. Es defineix el perímetre regulador en configuració flexible, separat una distància de 3 metres respecte les llinde.

Al costat sud, l'edificació fora de l'àmbit s'estructura entorn a dues franges d'espais lliures d'edificació (verd públic) que connecten l'àmbit que ens ocupa amb una zona verda a l'altre banda (Jardins de Francesc Solana). L'ordenació del PMU UA16 pren la directriu d'una d'aquestes franges per definir els sòls d'espais lliures públics i estableix el perímetre regulador de l'edificació com a continuació de la façana edificada en aquesta altra banda, de forma que es garanteixi una continuïtat visual en alçada.

Al plànol O.02 s'aporta la distribució d'aprofitament i la numeració d'illes, blocs i zones verdes privades i al O.03 una imatge indicativa de l'ordenació proposada.

Els criteris bàsics de l'ordenació urbanística proposada prenen en consideració la condició topogràfica del terreny, la incidència solar i les visuals cap a la zona central de la ciutat de Lleida (oest i sud-oest). D'aquesta forma els blocs i torres proposats s'estructuren a nivell amb els carrers colindants amb previsió d'accés (amb alçada reguladora màxima de PB+3PP). Així mateix la geometria i orientació de les peces permet aprofitar les visuals i obrir els habitatges cap l'oest.

D'altra banda l'ordenació d'aquest PMU proposa una lògica de disposició de les peces de forma permeable aconseguint una mida del gra edificat en consonància amb la que actualment conforma la trama del municipi si bé es preveu una tipologia oberta en contraposició a la tipologia d'alineació a vial i illa tancada que predomina al Secà de Sant Pere.

SISTEMES XARXA VIÀRIA I ESPAIS LLIURES

Pel que fa als sòls de sistemes d'espais lliures públics s'incrementa la seva superfície més enllà d'allò que preveu el PGL. La xarxa viària que enllaça l'àmbit amb la trama urbana es conforma principalment amb la prolongació del carrer Sant Lleí així com a nivell més local amb la construcció d'una voravia al carrer Torres de Segre.

En relació a l'ordenació s'ha optat per donar continuïtat al carrer Sant Lleí fins al límit de l'àmbit. D'una banda es qualifica com a viari a efectes de garantir-ne la connexió encara que sigui exclusivament per a vianants i de l'altre es fa per connectar-se a un nou vial d'enllaç entre els barris de Balàfia i Secà de Sant Pere que preveu l'ordenació en desenvolupament del sector colindant SUR19A..

En relació als espais lliures públics la proposta preveu al costat oest un verd més o menys lineal que resol la vora del sector a una cota lleugerament inferior i que al mateix temps garanteix les connexions a banda i banda amb l'entorn i més enllà fins al Mirador de Secà de Sant Pere.

Es determinen les cessions i superfícies dels sòls de sistemes de zones verdes, dins de l'àmbit d'acord a les disposicions del propi PGL. Es crea una superfície de zona verda total com a parc de 3.203,89 m² (clau VJ) connectada amb d'altres de dimensió més petita situades a l'entorn.

La proposta del present PMU garanteix el còmput global de les superfícies dels sistemes previstes a la normativa d'acord al que s'ha comentat al capítol de planejament vigent. No es preveu reserva de sistema d'equipaments comunitaris.

Es preveu que totes aquelles infraestructures de serveis tècnics que resultin necessàries pel desenvolupament del nou sostre a implantar (gas, estació transformadora elèctrica, etc.) quedin incloses dins l'àmbit de sòl qualificat com a sòl d'aprofitament privat (subzones de la clau 9C).

La proposta d'ordenació preveu així mateix la urbanització de l'espai dins del sector de domini públic del carrer Torres de Segre.

La xarxa viària (clau VB) s'ordena d'una banda amb una qualificació de xarxa viària urbana amb una superfície de 446,97 m² que correspon al 5,56% del total de l'àmbit i que correspon a la compleció de la voravia del carrer Torres de Segre. Es tracta dels sòls de domini públic que s'ha incorporat a l'àmbit als efectes de completar la urbanització.

D'altra banda i en relació també a la xarxa viària trobem la clau VC corresponent a vials d'eixos cívics i d'accessibilitat amb una superfície de 846,49 m² que correspon al 10,55% del total de l'àmbit i que correspon a la prolongació del carrer Sant Lleí per a l'ús exclusiu de vianants fins al sector colindant SUR19A.

La reserva total de sistema viari resulta per tant de 1.293,46 m² corresponent al 16,11% del total de l'àmbit.

ZONES

L'ordenació del PMU treballa amb una sola qualificació per a les zones susceptibles d'aprofitament privat que han de permetre dotar el sector de viabilitat econòmica. Tota la superfície de zones del pla es qualifica amb diferents subzones de la clau 9C. *Zona d'ordenació especial tipus 3.*

Per a les dues subzones previstes, a destinar a habitatge plurifamiliar, el PMU en preveu la definició de l'edificació i la determinació de la forma mitjançant la modalitat de perímetre regulador en configuració flexible (article 82 del PGL i concordants) d'acord a plànol *O.02 d'Ordenació i paràmetres reguladors*. Es defineix la cota de referència de la planta baixa i el gàlib edificatori. Es tracta per tant d'una configuració flexible a partir dels paràmetres definits en les normes en el seu apartat 6 de paràmetres edificació oberta o edificació en bloc.

En relació al perímetre regulador i d'acord al que estableix la normativa, s'entén per perímetre regulador de l'edificació les figures poligonals tancades, definides al PMU, que determinen la posició de l'edificació en projecció horitzontal. Totes les plantes i volades de l'edifici s'han de comprendre dins d'aquesta figura poligonal. L'ocupació de l'edificació no podrà ser superior al vuitanta per cent (80%) de la superfície continguda dins de cada perímetre regulador excepte els vols.

No es preveu la definició de les plantes baixes a destinar a altres usos complementaris que no siguin el residencial plurifamiliar.

La regulació detallada més enllà del que es concreta al present PMU, es fa d'acord al que preveuen les normes del PGL en general i en relació a la clau 9C en particular. Aquest pla de millora preveu un sostre total màxim de 3.787,95 m² amb una densitat residencial màxima de 37 habitatges.

HABITATGES DE PROTECCIÓ

Les reserves d'habitatges de protecció d'acord a la legislació sectorial d'aplicació (habitatge de protecció oficial – HPO genèric) corresponen al sostre i nombre d'unitats es preveuen dins la illa 2 d'aquest pla (qualificació subzona 9C.HPO), íntegrament destinada a sostre residencial de protecció.

EDIFICACIONS

L'edificació es preveu homogènia pel que fa a les alçades màximes en PB+3PP per cada un dels dos blocs previstos d'habitatges plurifamiliars d'acord al que es preveu per a la clau 9C.

El PMU preveu la posició d'aquests conjunts edificats des de l'ordenació oberta en la modalitat de configuració flexible tot establint les cotes de referència d'acord al plànol *O.02 d'Ordenació i Paràmetres reguladors* i el corresponent perímetre regulador o gàlib.

D'acord a la documentació gràfica que s'acompanya es relacionen a continuació per illes d'aprofitament privat les propostes de superfícies, sostre, densitat i superfície d'habitatges:

QUADRE NUM. 3: ORDENACIÓ PROPOSADA

		qual.	ord.	parc. mín sòl (m²)	IEN resid.	IEN no resid.	IEN total	núm. plantes	st resid. (m²st)	st no resid. (m²st)	st. total (m²st)	DN hab (u)	DN (m²st/hab)
RESID. PLURIFAMILIAR													
ILLA 1 Edifici E-1.1 Lliure privat (VP-1)	9C.1	Oberta flexible	2.481,53 1.439,85 1.041,68	única	1,06	0,00	1,06	4	2.630,42	0,00	2.630,42	25 25	105,21
	9C.HPO	Oberta flexible	1.052,30 541,23 511,07	única	1,10	0,00	1,10	4	1.157,53	0,00	1.157,53	12 12	96,46
	TOTAL			3.533,83					3.787,95	0,00	3.787,95	37	102,38

IEN: Index d'edificabilitat neta; DN: ràtio densitat neta

QUALIFICACIÓ DEL SÒL

Aquest PMU concreta per tant l'ordenació física detallada del sòl de l'àmbit que abasta, mitjançant la seva divisió en sistemes i zones:

SISTEMES

Sistema xarxa viària:

- Xarxa viària urbana (clau VB)
- Vials d'eixos cívics i d'accessibilitat (clau VC)

Sistemes d'espais lliures:

- Zones verdes o jardins (clau VJ)

ZONES D'APROFITAMENT PRIVAT

Zona d'ordenació especial tipus 3 (clau 9C). S'inclouen les diferents subzones:

- Residencial habitatge lliure plurifamiliar (subzona 9C.1)

Habitatge de protecció:

- Residencial plurifamiliar habitatge protecció oficial (subzona 9C.HPO)

DETERMINACIONS

El PMU concreta l'ordenació detallada de l'àmbit que abasta, mitjançant:

- la divisió del sòl en sistemes i zones
- la definició de les condicions i paràmetres pel desenvolupament de les edificacions i el tractament dels espais exteriors en les diferents zones i sistemes
- l'establiment de les condicions de gestió i el pla d'etapes del sector

1.3.4 Quadres de dades i justificació paràmetres

Es relacionen a continuació els paràmetres del sector PMU UA16 d'acord amb tot allò comentat, el planejament general vigent, la legislació d'aplicació i el que consta en la documentació gràfica i escrita d'aquest pla.

El quadre a continuació recull les cessions mínimes previstes a la normativa (cessions obligatòries per a sistemes segons la superfície determinada en els plànols d'ordenació del PGL, amb un mínim per espais lliures i vialitat del 30% de la superfície) així com els paràmetres d'ordenació vigents. Es fa constar que els sòls de domini públic de la voravia del carrer Torres de Segre (446,97 m²) no generen aprofitament i mantenen la seva condició de sistema viari. Un cop descomptada del conjunt, resultaria un àmbit teòric de 7.584,21 m² amb un sostre total màxim de 3.792,11 m² amb una densitat residencial màxima de 37 habitatges.

QUADRE NUM. 4: QUALIFICACIÓ I PARÀMETRES GENERALS VIGENTS

	PMU UA16 - PGL	
SUPERFÍCIE ÀMBIT	100,00%	8.031,18 m²
SISTEMES	30,00%	2.409,35 m²
Total Espais lliures	26,61%	2.136,74 m²
Sistemes zones verdes o jardins (Clau VJ)		
Total Equipaments	0,00%	0,00 m²
Sistemes equipaments comuntaris (Clau EC)		
Total Vialitat	3,39%	272,61 m²
Vials d'eixos cívics i d'accessibilitat (clau VC)		
Xarxa viària urbana (clau VB)		
ZONES	70,00%	5.621,83 m²
Sòl aprofitament privat		5.621,83 m²
Zona d'ordenació especial tipus 3 (clau 9C)		
SUPERFÍCIE APROFITAMENT PRIVAT EDIFICABLE		2.007,80 m²
TOTAL SOSTRE EDIFICABLE		3.792,11 m²st
	PMU UA16 - PGL	
APROFITAMENT (IEB)		0,50 m²st/m²s
SOSTRE MÀXIM TOTAL (*)	100,00%	3.792,11 m²st
Residencial plurifamiliar	100,00%	3.792,11 m²st
Terciari, Comercial i complementaris	0,00%	0,00 m²st
DENSITAT HABITATGES		50,00 hab/Ha
NOMBRE MÀXIM HABITATGES (*)	100,00%	37 hab
Total Habitatges Plurifamiliars Renda Lliure (HLL)	67,91%	25
Total Habitatge de Protecció Oficial (HPO)	32,09%	12
RESERVA SOSTRE I HABITAT. DE PROTECCIÓ		
SOTRE MÀXIM HABITATGES	100,00%	3.792,11 m²st
Total Habitatge Renda Lliure (HLL)	70,00%	2.654,47 m²st
Total Habitatge de Protecció Oficial (HPO)	30,00%	1.137,63 m²st

(*) al càlcul de sostre i densitat màximes es descompta la superfície dels sòls de domini públic (art. 135 RLUC)

El quadre número 4 recull les superfícies de les cessions previstes de sistemes i els valors derivats de la proposta per als diferents paràmetres. La superfície d'espais lliures que s'indica com a referència correspon a la superfície que consta als plànols d'ordenació indicativa.

En relació a la superfície del sector, es produeix un ajust de límits amb una reducció de 89,23 m² a efectes de deixar fora de l'àmbit els sòls de domini públic de carrer Germans Queralt, actualment ja urbanitzats, així com d'incloure la voravia pendent d'urbanització del carrer Torres de Segre.

QUADRE NUM. 5: QUALIFICACIÓ I PARÀMETRES GENERALS PROPOSATS

PMU UA16 - PROPOSTA	
SUPERFÍCIE ÀMBIT	100,00% 8.031,18 m²
SISTEMES	56,00% 4.497,35 m²
Total Espais lliures	39,89% 3.203,89 m²
Sistemes zones verdes o jardins (Clau VJ)	3.203,89
Total Equipaments	0,00% 0,00 m²
Sistemes equipaments comuntaris (Clau EC)	0,00
Total Vialitat	16,11% 1.293,46 m²
Vials d'eixos cívics i d'accessibilitat (clau VC)	846,49
Xarxa viària urbana (clau VB)	446,97
ZONES	44,00% 3.533,83 m²
Sòl aprofitament privat	3.533,83 m²
Zona d'ordenació especial tipus 3 (clau 9C)	44,00% 3.533,83 m²
SUPERFÍCIE APROFITAMENT PRIVAT EDIFICABLE	1.981,08 m²
TOTAL SOSTRE EDIFICABLE	3.787,95 m²st
PMU UA16 - PROPOSTA	
APROFITAMENT (IEB)	0,50 m²st/m²s
SOSTRE MÀXIM TOTAL (*)	100,00% 3.787,95 m²st
Residencial plurifamiliar	100,00% 3.787,95 m²st
Terciari, Comercial i complementaris	0,00 m²st
DENSITAT HABITATGES	50,00 hab/Ha
NOMBRE MÀXIM HABITATGES (*)	100,00% 37 hab
Total Habitatges Plurifamiliars Renda Lliure (HLL)	66,99% 25
Total Habitatge de Protecció Oficial (HPO)	32,15% 12
RESERVA SOSTRE I HABITAT. DE PROTECCIÓ	
SOTRE MÀXIM HABITATGES	100,00% 3.787,95 m²st
Total Habitatge Renda Lliure (HLL)	69,44% 2.630,42 m²st
Total Habitatge de Protecció Oficial (HPO)	30,56% 1.157,53 m²st

(*) al càlcul de sostre i densitat màximes es descompta la superfície dels sòls de domini públic (art. 135 RLUC)

Com s'ha comentat, a l'hora d'establir el sostre i la densitat d'aquest pla no es comptabilitzen els sòls de domini públic de carrer propietat de l'Ajuntament de Lleida d'acord a allò previst als articles 134.2.b i 135 del RLUC i 126.4 del TRLUC.

El present PMU determina la posició de les cessions de sistemes de vialitat i zones verdes. Es justifica així mateix el compliment en relació a les superfícies mínimes determinada en els plànols d'ordenació, amb un mínim per espais lliures i vialitat del 30% de la superfície d'acord al que estableix l'article 183.3 del PGL. De fet i tal i com es comenta a continuació les reserves de sistemes que estableix el present PMU resulten 2.088 m² per sobre del mínim comentat i suposen concretament el 56% de tot l'àmbit ordenat.

La zonificació proposada pel que fa a vialitat preveu una reserva del 16,11 % de l'àmbit del sector, corresponent a 1.293,46 m² de superfície, distribuïts entre la xarxa viària urbana del carrer Torres de Segre (clau VB) i el nou vials d'eixos cívics i d'accessibilitat (clau VC) com a continuïtat del carrer Sant Llei.

La zonificació proposada pel que fa al sistema d'espais lliures (clau VJ) preveu una reserva del 39,89 % de l'àmbit del sector, corresponent a 3.203,89 m² de superfície, 1.067,00 m² superiors a la previsió del planejament general.

Així doncs per a l'àmbit del PMU UA16 s'incrementen les cessions previstes pel planejament general i es garanteix el compliment del marc legal vigent, considerant la seva adaptació als paràmetres determinats per la legislació que resulta d'aplicació.

Com s'ha comentat en relació al perímetre regulador i d'acord al que estableix la normativa, l'ocupació de l'edificació no podrà ser superior al vuitanta per cent (80%) de la superfície continguda dins de cada perímetre regulador excepte els vols. D'acord amb això a les taules anteriors es justifica que la superfície d'aprofitament privat edificable resulta inferior al 25% de la superfície total ordenada. Concretament aquesta es preveu de 1.981,08 m² corresponent al 24,67%.

La taula recull així mateix la justificació del compliment de la resta de paràmetres urbanístics: sostre edificable i número màxim d'habitatges. Es dona per tant compliment a l'IEB (índex d'edificabilitat bruta) establert de 0,50 m²st/m²s i a la densitat bruta de 50 habitatges/hectàrea.

L'ús principal o característic de la zona d'aprofitament privat d'aquest sector és el residencial i aquesta s'adscriu a l'ús general d'habitatge plurifamiliar. La regulació dels usos es farà d'acord amb allò establert en les normes del PGL (es particular l'annex 2) en relació amb allò previst per la clau 9C i en la present normativa del PMU.

1.3.5 Memòria social

D'acord a l'apartat 2 de la *Disposició Transitòria Sisena. Figures de planejament derivat i instruments de gestió* del TRLUC, s'estableix la necessitat d'incorporar una memòria social en els documents de planejament derivat que desenvolupen planejament general que no disposa de memòria social

"2. Els instruments de planejament urbanístic derivat, relatius a sectors que preveuen usos residencials, que desenvolupen planejament urbanístic general que no contingui la memòria social que exigeix l'article 59 n'han d'incorporar una que defineixi els objectius de producció d'habitatge protegit o assequible. Aquesta exigència no és aplicable als instruments de planejament urbanístic derivats aprovats inicialment abans de l'entrada en vigor de la Llei 10/2004".

EL MARC ACTUAL DE L'HABITATGE. NIVELL GENERAL

La dinàmica expansiva dels primers anys del segle XXI va provocar una pressió sobre l'oferta immobiliària que va disparar els preus de mercat i, per tant, una progressiva expulsió dels col·lectius amb rendes més baixes. Posteriorment, el canvi de tendència experimentat a partir de 2007-2008, no va portar associat una millora de les condicions d'accés al mercat lliure producte dels descensos registrats en els preus de l'habitatge. El descens va anar de la mà d'una crisi econòmica que va afectar a l'ocupació (i, per tant, a les rendes familiars) així com al sector financer, que va reduir de manera dràstica la injecció de crèdits a empreses i particulars.

En els darrers temps i malgrat la lleugera recuperació del sector de l'habitatge, la situació comentada anteriorment ha repercutit en l'increment de l'esforç econòmic que han de fer les famílies per accedir a l'habitatge. Col·lectius socials específics com els joves o la gent gran tenen dificultats per tirar endavant els seus projectes de vida per no tenir assegurat el gaudi d'un habitatge digne i adequat. Si bé, proporcions cada cop majors de famílies es veuen expulsades del mercat de l'habitatge i tenen dificultats per satisfer les necessitats de residència.

En la darrera dècada, a partir de la crisi econòmica de 2008 que va comportar la caiguda del sector immobiliari i de la construcció en general, hi ha hagut un increment de l'esforç econòmic que han hagut de fer les famílies per accedir a l'habitatge.

Cal tenir en consideració que en la realitat del mercat de l'habitatge a Lleida concorren, per una banda, una forta demanda social i, per una altra, un important estoc d'habitatges buits que no s'ofereixen i que perjudica el dret d'accés a l'habitatge dels ciutadans. La situació econòmica dels darrers anys ha dificultat l'accés a l'habitatge, fins al punt que la demanda de compra d'habitatges s'ha reduït a mínims, alhora que s'ha incrementat molt la demanda d'habitatges de lloguer a preus assequibles.

Tot i què segons dades a desembre de 2020, l'habitatge a Lleida ha patit una baixada del preu d'un 5,5% respecte l'any anterior, l'habitatge continua sent, des de fa anys, en enquestes i baròmetres municipals una de les principals preocupacions ciutadanes. La pressió social s'ha anat traslladant a l'esfera dels poders públics. Durant els darrers anys els diferents nivells d'administració han impulsat nova normativa de regulació de l'habitatge des d'una vessant social, com la *Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge* i les successives modificacions, la *Llei 24/2015, del 29 de juliol, de mesures urgents per a afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica* o bé el *Decret Llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge*.

Vivim un context d'emergència social en l'àmbit de l'habitatge i el sobre endeutament hipotecari és, de fet, una de les problemàtiques més punyents. Catalunya s'ha convertit en una de les comunitats

autònomes amb major nombre d'execucions hipotecàries i de desnonaments. Segons dades del Consell General del Poder Judicial, l'any es van dur a terme a Lleida prop de 700 llançament de béns immobles, la majoria per impagament del lloguer tot i que continua havent-hi llançament per deute hipotecari en xifres inferiors als anys immediatament posteriors a la crisi del 2008.

EL MARC DE L'HABITATGE. NIVELL LOCAL

El compromís de l'Ajuntament de Lleida per donar impuls al desenvolupament i execució d'una política d'habitatge protegit va quedar recollida en el Programa d'Actuació Municipal (PAM).

En el Ple de data 24 de setembre de 2004, van quedar aprovats definitivament els estatuts de l'Oficina Local d'Habitatge (OLH), com l'instrument per dur a terme la implementació i gestió de l'esmentada política.

L'equip de govern, estableix un compromís per promoure grans reserves de sòl públic a la construcció d'habitatge protegit i assequible, implicant tots els sectors de la ciutat. Concretament la Paeria va assumir com un compromís polític de l'actual mandat ampliar el parc públic d'habitatge i l'habitatge de gestió pública provinent de grans tenidors i de particulars, tot aplicant recàrrecs a les situacions anòmales o bonificant fiscalment les cessions a la borsa municipals.

Al mateix temps, cada any es renova el conveni de l'OLH, com l'instrument per tal de dur a terme la implementació i gestió de l'esmentada política.

Fruit del treball desenvolupat des de l'OLH en col·laboració amb l'àrea d'urbanisme, han estat signats durant aquest període diversos convenis dirigits a iniciar el compliment del mandat del Programa d'Actuació Municipal.

L'equip de govern, continuant en el procés iniciat, planteja un Programa d'intervencions per aquest mandat on les polítiques d'habitatge tenen una rellevància especial. Entre aquestes polítiques les més destacades són la mobilització del parc d'habitatges buits de la ciutat per destinar-los a la funció pel que van ser creats i, específicament, a habitatges destinats a lloguer social, amb preus assequibles, i d'altra banda, per mobilitzar reserves de sòl públic i privat per a la construcció d'habitatge protegit i assequible per a tothom, implicant tots els sectors de la ciutat.

EL PLA LOCAL D'HABITATGE (2010)

Considerant una anàlisi demogràfica de població i llars 2008-2013 les projeccions de llars elaborades en el sí del Pla Local d'Habitatge (PLH) de Lleida apuntaven a què, les 46.635 llars residents l'any

2007 es convertirien en gairebé 49.800 l'any 2013 segons l'escenari baix o fins a 55.700 i escaig segons l'escenari alt, és a dir, creixerien a un ritme mitjà entre 526 llars anuals com a mínim i 1.513 llars anuals com a màxim.

Pel que fa a la demanda i en relació a les superfícies, el 68,1% dels sol·licitants d'habitatge lliure cerquen un habitatge plurifamiliar amb superfície inferior als 90 m² –un 25,3% de sol·licitants cerquen un habitatge de menys de 60 m² i un 42,8% està interessat en un habitatge plurifamiliar entre 60 i 89 m². A força distància es troba la demanda interessada en els habitatges plurifamiliars de 90 m² o més (25,6%). El 6,4% restant sol·licita un habitatge unifamiliar.

Com a conseqüència de les dades recopilades, la superfície mitjana cercada pels sol·licitants que cerquen un habitatge lliure plurifamiliar (el més freqüent) és propera als 76'5 m², mentre que la superfície mitjana oferta pel producte plurifamiliar present al mercat (segons l'Estudi de l'Oferta d'Habitatge a Lleida) és lleugerament superior als 86 m², fet que assenyala la presència de possibles desequilibris entre oferta i demanda d'habitatge a Lleida.

Segons el Pla Local d'Habitatge (PLH) de Lleida existeix un dèficit (fins el 2008) d'habitatges assequibles a la ciutat de Lleida i d'acord amb les dades disponibles, actualment, caldrien uns 1.690 habitatges assequibles addicionals per què es complís el criteri que estipula la Llei pel Dret a l'Habitatge en relació al criteri d'Objectiu de Solidaritat Urbana.

D'acord amb l'estudi de necessitats d'habitatge social, les necessitats d'allotjament a Lleida corresponents a llars excloses del mercat d'habitatge lliure ascendeixen a 4.113 entre 2008 i 2015. Per tant, les possibilitats del planejament actual de Lleida, en el supòsit d'executar tot l'habitatge protegit possible, permeten cobrir gran part de les necessitats d'habitatge social.

Tenint en compte, d'una banda, la situació econòmica actual i les disponibilitats econòmiques locals i, d'altra banda, el desequilibri diagnosticat entre l'evolució de les necessitats i la calendarització dels habitatges potencials possibles, es recomana que es desenvolupin totes les actuacions que proporcionin habitatge protegit d'una manera immediata i, molt especialment, les que produeixin nous contingents d'habitatge protegit en lloguer, com a complement de les actuacions de mobilització d'estoc d'habitatges desocupats -buits, o nous o de segons mà amb dificultats de venda- i de potenciació dels ajuts al pagament del lloguer i l'adquisició d'habitatges

MEMÒRIA SOCIAL DEL POUM (2018)

S'inclou a continuació un resum dels principals paràmetres i la diagnosi, així com d'altres consideracions incloses en la Memòria Social del POUM. Si bé la tramitació del POUM es troba aturada i sense efectes, l'anàlisi efectuat per aquest entenem pot contribuir a entendre la situació del

sector de l'habitatge i que al mateix temps resulten rellevants a l'hora d'emmarcar la present proposta de desenvolupament del PMU UA16.

El volum total del parc d'habitatges familiars a la ciutat de Lleida es xifra en 66.415, segons dades publicades pel darrer Cens de població, edificis i habitatges de 2011 (abril de 2011). L'increment del parc d'habitatges familiars en els 10 anys entre 2001 i 2011, segons dades censals, seria de 11.091 habitatges registrant un increment d'un 15,9%, força similar al registrat pel conjunt de Catalunya.

Pel que fa a la superfície dels habitatges, la majoria dels habitatges tenen entre 76 i 129 m² (54%). Només un 4,5% dels habitatges tenen menys de 45 m² i un 12,1% menys de 60 m². El pes dels habitatges de menys de 45 m² és notable en el parc del Centre Històric i el barri de la Mariola (Font: Explotació pròpia de les dades del Cadastre de 2011).

En relació a la població, en la primera dècada del segle XXI Lleida ha experimentat creixement demogràfic molt important. Segons dades del cens de població, al 2011, la ciutat assoleix els 137.283 habitants, mentre que al 2001 en comptava amb 112.199, una xifra molt propera als que disposava al 1991, 112.093. Aquestes dades indiquen que, després d'una dècada d'estancament demogràfic, el creixement en la darrera dècada ha estat, fins i tot, superior al del conjunt català. Aquesta dinàmica s'explica per una certa recuperació del creixement natural, però bàsicament pel component migratori.

En referència a l'estructura d'edats i sexe: els estrats de població jove i madura tenen molt pes, el 56,5% de la població lleidatana té entre 18 i 55 anys, 5 punts per damunt del que aquests estrats assoleixen en el conjunt català. A més, un 14,5 % té més de 65 anys, en front del 16,7% català.

El sistema urbà de Lleida ha experimentat en els darrers decennis un notable creixement passant dels poc més de 148.000 habitants en 1990 a prop de 197.000 en 2012, fet que implica un increment anual d'un 1,5%, front l'1,1% experimentat a la ciutat central o l'1% del conjunt de Catalunya.

Segons dades del Padró de 2010 existirien a la ciutat 52.681 llars familiars a la ciutat. La mitjana és de 2,64 membres per llar. Les llars unipersonals suposen un 27,5% del total, un 54% tenen menys de dos membres i un 90% fins a 4 membres. La dimensió mitjana de components per llar, seguint una tendència generalitzada, ha anat disminuint de forma progressiva de forma que preveiem (2,64-2,55 en l'actualitat segons la font) en el marc del pla continuï la reducció fins a situar-se en els 2,3-2,4 membres per llar a l'horitzó mitjà del Pla (2020) i 2,1-2,3 en l'horitzó final del Pla (2030).

Si ens fixem en les característiques de la projecció demogràfica, els diferents escenaris demogràfics mostren projeccions de població diverses que varien dels 145.355 habitants el 2030, segons l'escenari baix, fins els prop de 179.624 habitants, segons l'escenari alt. D'altra banda, el ritme de creació de noves llars en el marc del pla fins a 2030 (horitzó de la projecció) és de 15.788 noves llars segons l'escenari alt i 10.766 noves llars en l'escenari mitjà

La projecció apunta també un descens progressiu dels components per llar que segons l'escenari mitjà passaria dels 2,62 components al inici del POUM (2015) als 2,49 al final de la projecció demogràfica (2030).

En relació a la dinàmica de producció residencial a Lleida, segons dades de la Secretaria d'Habitatge de la Generalitat de Catalunya s'iniciaren entre 1990 i 2012 42.033 habitatges, mentre que en el mateix període se n'han acabat 32.957 (68,8% dels quals a la ciutat de Lleida).

El saldo aproximat, segons càlculs realitzats a partir d'Habitatges acabats segons Certificats finals d'obra i Transaccions immobiliàries dels habitatges nous segons Ministerio de Fomento es xifra en uns 1.608 en el conjunt del àrea. El 53,4% de l'estoc estimat es concentra en la ciutat de Lleida (866 habitatges), però creiem que de forma relativa els estocs més difícils d'absorbir són aquells que es localitzen en municipis com: Alcarràs, Rosselló, Bell-lloc, Alcoletge, Torrefarrera o Albatàrrec.

Pel que fa a la demanda d'habitatge protegit, l'explotació de les dades del registre de sol·licitants d'HPO, gestionat per l'Empresa Municipal d'Urbanisme (EMU), ens permet dibuixar el perfil dels sol·licitants amb problemes per a accedir al mercat lliure. (Data explotació i actualització de dades: desembre de 2011, total sol·licitants al registre: 1.923):

Els sol·licitants d'HPO de la ciutat es caracteritzen, en primer terme, per la presència important de població jove, un 36,6% menors de 35 anys, en segon terme, en destaca que un 48,7% dels sol·licitants són estrangers.

- Els sol·licitants disposen d'uns ingressos familiars netament inferiors a la mitjana de Lleida. Així, un 76,1% disposen d'uns ingressos familiars inferiors als 1.200 euros/mes (amb el que podrien accedir com a màxim a un lloguer de fins a 420 euros). Mentre que un 37,1% disposa d'uns ingressos inferiors a 600 euros mensuals.
- Destaca el pes important de la població aturada (un 34,6%) i dels pensionistes (un 11,8%). Per contra, la població ocupada, suposa el 53,3% del total.
- Gairebé un 40% són llars unipersonals. Les llars de 2 a 4 membres suposen, com és lògic, la majoria de la mostra (51,5%), sent en aquestes molt importants les configurades per dos membres (22,2% del total).
- Un 37,5% del col·lectiu dels joves disposa d'uns ingressos inferiors a 600 euros mensuals. A més, un 46,2% formaran llars unipersonals.
- La demanda d'habitatge es concentra en el lloguer. Un 94,5% dels sol·licitants busca un habitatge de lloguer, per un 9,5% de compra i un 39,5% de lloguer amb opció de compra (es pot sol·licitar més d'un règim de tinença).

A partir de l'actualització de les dades incloses al Pla nacional de l'Habitatge (2007-2016) s'ha recalculat el dèficit d'habitatge respecte l'Objectiu de Solidaritat Urbana a data d'inici del POUM (2015). Per fer-ho s'ha utilitzat com a referència el parc d'habitatges principals que estima el darrer cens de població i habitatges (2011) i s'ha actualitzat el nombre d'habitatges socials amb el volum d'HPO construït en el període 2007-2014 (sumant-los als ja existents al 2006). Això, finalment, deriva un diferencial de 2.148 nous habitatges socials necessaris tal per assolir un 15% d'habitatge social del total de parc. La normativa estableix que cada quinquenni ha de preveure, com a mínim, la construcció d'un 25% d'aquest volum d'habitatge necessari per assolir l'Objectiu de Solidaritat Urbana. Això vol dir que cap quinquenni pot preveure menys de 537 nous habitatges socials nous.

El present PMU UA16 en relació amb la demanda i conclusions del PLH i la Memòria Social del POUM representa un important reserva del nombre d'habitatges assequibles o de protecció en la línia de la mitjana de superfície del 76 m² útils de la demanda.

D'altra banda inclou diferents tipologies d'habitatge protegit i lliure dirigides a les diferents franges de demanda estudiades al PLH i en la Memòria Social.

D'acord amb tot allò comentat i les consideracions realitzades es considera justificada l'oportunitat i la conveniència de l'actuació proposada d'acord amb els interessos públics derivats de l'imperatiu d'utilització racional del territori. Es considera justificada l'adequació de la promoció al que estableixen l'apartat 1.d de l'article 58 del TRLUC.

ANÀLISI DE PARÀMETRES RELATIUS A LES NECESSITATS D'HABITATGE

L'Oficina Local d'Habitatge, manté el registre local que es va crear amb data 30 de març de 2007, quan es va aprovar definitivament pel Ple de l'Ajuntament el Reglament pel qual es crea el Registre de Sol·licitants d'Habitatges amb Protecció Oficial del municipi de Lleida. En aquest registre és on s'inscriuen els ciutadans que desitgen obtenir un habitatge de protecció pública, en algun dels seus règims, i que compleixen les condicions que el marc legislatiu fixa, per accedir a algun d'ells.

Durant l'any 2020, l'Oficina Local d'Habitatge de Lleida va tramitar 2.083 expedients d'ajuts al lloguer comptant totes les modalitats vigents. Va ser un any on 198 persones van poder accedir a ajudes al lloguer per motius relacionats amb la pandèmia sanitària.

En aquest mandat l'Ajuntament es proposa fer un seguiment dels habitatges buits de la ciutat, a fi i efecte d'aplicar l'Ordenança Fiscal 2021 que estableix un recàrrec del 50% de l'IBI dels habitatges que romanguin buits més de 2 anys. L'objectiu és mobilitzar el parc d'habitatges buits i posar-los al mercat de lloguer o venda.

A títol orientatiu, durant el 2021 l'Ajuntament de Lleida va obrir expedient a 807 habitatges de la ciutat de Lleida, més de la meitat dels quals van presentar al·legacions als requeriments que van rebre. Els principals indicadors per determinar que aquests 807 habitatges expedientats romanen desocupats, de manera permanent i injustificada durant un termini de més de dos anys, són la manca de connexió al servei d'aigua potable i el baix o nul consum d'aigua que s'ha constatat en 500 d'ells. En els altres 307 casos, la prova principal per obrir expedient ha estat la declaració del propi titular al Registre d'habitatges buits i habitatges ocupats sense títol habilitant de la Generalitat de Catalunya.

QUANTIFICACIÓ I LOCALITZACIÓ DE LES RESERVES D'HABITATGE DE PROTECCIÓ

En relació a la reserva de sostre residencial per a la construcció d'habitatges amb algun règim de protecció pública es mantenen en aquest PMU i d'acord al planejament general les disposicions de la legislació vigent en relació al Decret Legislatiu 1/2010 de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme i el Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel que s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.

A l'hora de considerar les reserves d'habitatge de protecció cal tenir en compte que el planejament general el configura el PGL vigent, no adaptat a la legislació urbanística, i en el que les posteriors modificacions d'aquest i el propi PMU, corresponia efectuar una previsió mínima del 30% del sostre per a habitatge de protecció.

Al present PMU li resulta d'aplicació el *Decret Llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge*, i correspon per tant preveure el règim habitatge amb protecció oficial (HPO), tant amb protecció oficial genèrica, on l'accés als habitatges de les persones usuàries sigui en règim de propietat, d'arrendament o altre règim de cessió de l'ús sense transmissió de la propietat, com amb protecció oficial específica, on l'accés als habitatges de les persones usuàries sigui tant sols en règim d'arrendament o altre règim de cessió de l'ús sense transmissió de la propietat.

El present PMU preveu la totalitat del sostre protegit com a habitatge amb protecció oficial (HPO) genèrica.

Comentar així mateix que la previsió d'habitatge de protecció sobre els sòls objecte del present PMU ja es troba inclosa quantitativament en les previsions del conjunt del PGL.

D'altra banda, si considerem la *Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda* en la seva Disposició final quarta modifica el text refós de la *Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobada por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre* i estableix l'obligatorietat de reservar per a habitatge de protecció el 40% de l'edificabilitat residencial prevista per l'ordenació urbanística en sòl rural que quedi inclosa en actuacions de nova urbanització. En el cas que ens ocupa es podria

entendre la condició de sòl rural si s'interpreta que cal portar a terme obres d'urbanització per resoldre les infraestructures i els serveis necessaris. Així mateix, si considerem la Disposició Transitòria primera del text no correspondria establir les reserves comentades del 40% atès que la Comunitat autònoma corresponent no ha establert reserves iguals o superiors a les que s'estableixen en la lletra b) de l'apartat primer de l'article 20 d'aquesta llei (RDL 7/2015), des de l'1 de juliol de 2008 i fins a la seva adaptació a la mateixa (Llei 12/2023).

TERMINIS PER A LA CONSTRUCCIÓ DELS HABITATGES DE PROTECCIÓ PÚBLICA

En relació als terminis per a la seva construcció aquests s'estableixen al pla d'etapes i la normativa urbanística d'aquest document.

TAULA JUSTIFICATIVA

S'adjunta a continuació taula resum on es fixen les unitats d'habitatge així com l'assignació de sostre mínim destinat als habitatges de protecció oficial genèrica.

QUADRE NUM. 6: HABITATGES DE PROTECCIÓ OFICIAL

	Nº MÁX. PLANTES	SOSTRE RESIDENCIAL (m²st)	HAB. TOTALS	HLL			HPO		
				nº hab	(m²st)	DN m²/hab	nº hab	(m²st mínim)	DN m²/hab
Edifici E-1.1	PB+4PP	2.630,42	25	25	2.630,42	105,21			
Edifici E-2.1	PB+4PP	1.157,53	12				12	1.157,53	96,46
TOTAL		3.787,95	37	25	2.630,422	105,22	12	1.157,530	96,46

HPO: Habitatge de protecció oficial; HLL: Habitatge de renda lliure

IEN: Índex d'edificabilitat neta; DN: ràtio densitat neta

1.3.6 Gestió i cessió del 10% de l'aprofitament mitjà

Es delimita un únic polígon d'actuació.

D'acord amb el que estableix l'article 121 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya (TRLUC) s'estableix per a l'execució i gestió del PMU UA16 el sistema d'actuació urbanística de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica, regulat per l'article 130, següents i concordants del TRLUC.

La gestió del planejament garantirà la cessió del 10% de l'aprofitament mitjà a l'Ajuntament de Lleida, d'acord al que estableix l'article 43, en virtut de la disposició transitòria segona del TRLUC, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, la concreció del qual es fixarà en el projecte de reparcel·lació.

Article 43. Deure de cessió de sòl amb aprofitament en sòl urbà no consolidat

1. Els propietaris de sòl urbà no consolidat han de cedir gratuïtament a l'administració actuant el sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic dels sectors subjectes a un pla de millora urbana o dels polígons d'actuació urbanística que tinguin per objecte alguna de les finalitats a què fa referència l'article 70.2.a, llevat dels supòsits següents:

(...)

La propietat s'obliga a la cessió de la totalitat dels sòls qualificats de sistemes a l'Ajuntament de Lleida, així com a l'execució de totes les obres d'urbanització, així com als compromisos que es relacionen a continuació:

- Repartir equitativament els beneficis i les càrregues derivades del planejament urbanístic
- Cedir a l'administració actuant, gratuïtament el sòl necessari per a edificar el sostre corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del sector.
- Cedir a l'Ajuntament, de manera obligatòria i gratuïta, tot el sòl reservat pel planejament urbanístic per als sistemes urbanístics locals i generals inclosos en el sector.
- Efectuar i costejar, en la seva totalitat, les obres d'urbanització de l'àmbit, tal com l'estableix l'art. 44 del TRLUC
- Efectuar i costejar, a més, les obres complementàries d'urbanització per a garantir el correcte funcionament del sector i la seva connexió amb els serveis existents, en les condicions definides per l'art. 44 del TRLUC
- Per l'edificació condicionada a l'execució simultània de les obres d'urbanització, s'estarà al que es disposa a l'art. 41 del TRLUC i l'article 39 i concordants del Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística.
- D'acord amb allò que disposa l'art. 107 del TRLUC i si la iniciativa fos privada, la constitució de la garantia ha de fer-se abans de la publicació de l'acord d'aprovació definitiva del PMU. Aquesta garantia correspon al 12% del import de les obres d'urbanització.

1.3.7 Fonament legal

L'actual sistema legal a Catalunya està conformat essencialment pel Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme (TRLUC), consolidat amb les modificacions introduïdes per la Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme i el Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel que s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme (RLUC).

L'objecte del PMU s'ajusta a les finalitats expressades en l'article 70 del TRLUC en sòl urbà no consolidat, d'acord amb el punt a) de l'apartat 1 d'aquest article, en el sentit que els plans de millora urbana tenen per de *completar el teixit urbà o bé d'acomplir operacions de rehabilitació, de reforma interior, de remodelació urbana, de transformació d'usos, de reurbanització, d'ordenació del subsòl o de sanejament de poblacions i altres de similars.*

En relació a la documentació, el PMU conté les determinacions pròpies de la seva naturalesa i finalitat, degudament justificades i desenvolupades en els estudis, plànols i normes corresponents (*article 70.6 del TRLUC*).

El PMU conté la documentació que requereix l'article 66 en relació al 70.7 del TRLUC: memòria i estudis justificatius i complementaris; plànols d'informació i d'ordenació; normes reguladores dels paràmetres d'ús i d'edificació del sòl; avaluació econòmica de la promoció. Fa també referència a la mobilitat generada, a la informació mediambiental i a la sostenibilitat de la promoció.

La seva tramitació s'ajustarà al procediment establert als articles 88 i 89 del TRLUC, i en general als articles que siguin d'aplicació en el Capítol II Formulació i tramitació de les figures de planejament urbanístic del Títol Tercer de la mateixa Llei.

1.3.8 Justificació altres riscos

S'inclou el present apartat amb la finalitat d'exposar les corresponents justificacions en relació a alguns dels aspectes no tractats i d'acord al que estableix l'article 87.3 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.

Com es comenta a continuació, l'àmbit d'estudi no presenta cap tipus de risc associat, ja sigui per inundabilitat, geològic, químic, incendis o d'altres.

Amb caràcter general ens trobem davant d'un entorn urbanitzat dins la trama consolidada de la ciutat. El present planejament planteja una extensió de la trama urbana del barri del Secà de Sant Pere sense alterar en excés la configuració actual del sòl, la seva topografia o els vectors ambientals.

RISC DE TRANSPORT DE MERCADERIES PERILLOSES

Els riscos associats a l'àmbit d'estudi es circumscriuen al pas de la carretera LL-11 situada aproximadament 2,6 Km al sud de l'àmbit d'estudi i la N-230, situada a aproximadament 700 metres a l'oest. Pel que fa a la resta de riscos, el sector no presenta cap problemàtica.

L'anàlisi del flux del TRANSCAT posa de manifest que pel municipi de Lleida, es registra un flux elevat de vehicles amb mercaderies perilloses, superior a 150 camions amb mercaderies perilloses/dia estàndard. Aquests provenen tant de l'A-2, la N-240, la N-230, i la LL-11 principalment. Cal tenir en compte doncs, el pas de la LL-11 tot i que se situa a més de 300 metres al nord de l'àmbit.

El municipi està doncs, obligat a elaborar el corresponent Pla d'Actuació Municipal (PAM) per accidents en el transport de mercaderies perilloses i per gestionar aquest risc. Caldria tenir en compte la vulnerabilitat de la població, molt propera a la carretera. Per això, en cas de redactar-se el PAM caldrà tenir en compte, a més de les dades sobre el flux, un estudi senzill de la vulnerabilitat, que tingui en compte els diferents tipus d'elements vulnerables (escoles, polígons industrials, habitatges, dispensari mèdic, ...) i la ubicació d'aquests respecte les vies de comunicació. Com a mínim, s'haurien de considerar els elements vulnerables presents a una franja aproximada de 500 m.

INUNDABILITAT

En relació a la hidrologia i la inundabilitat, s'ha consultat el visor de l'ACA amb criteris geomorfològics on es representa la zona potencialment inundable sobreposada amb l'àmbit del PMU i que permet veure com els sòls del sector que ens ocupa en cap cas es veuen inclosos en la zona de potencial inundabilitat.

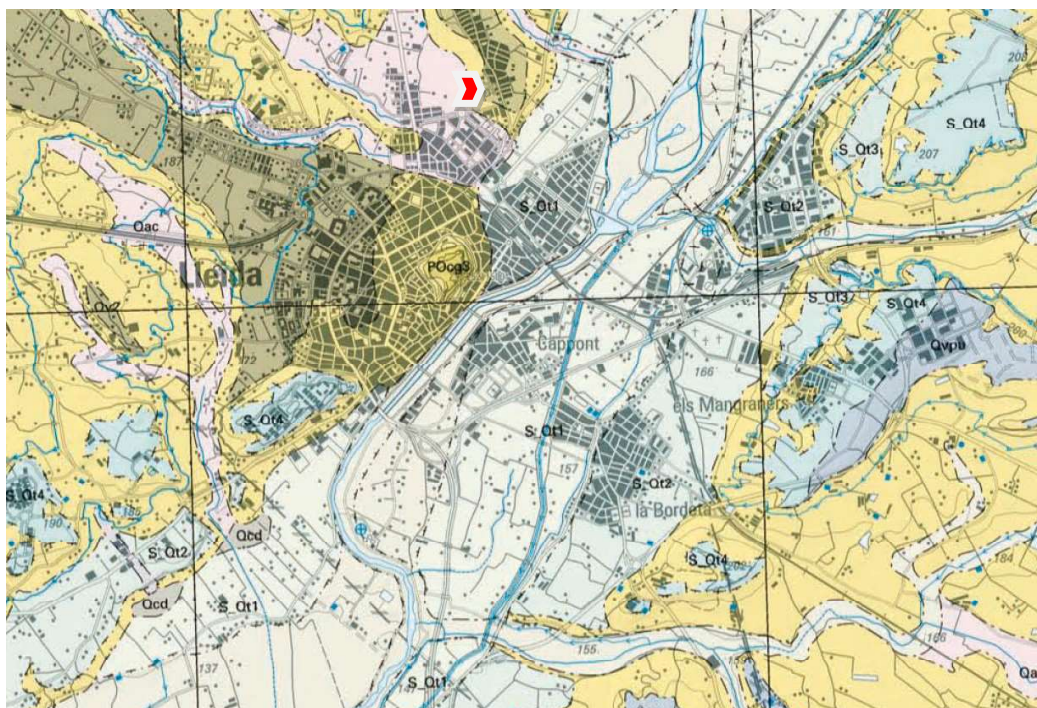
RISC GEOLÒGIC

Cal fer esment a que una vegada consultat el mapa geològic de l'Institut Geològic de Catalunya, les característiques tant geomorfològiques com litològiques del sector en estudi, indiquen que ens trobem en una zona amb perillositat baixa a negligible pels fenòmens de despreniments, esllavissades, esfondraments i terratrèmols.

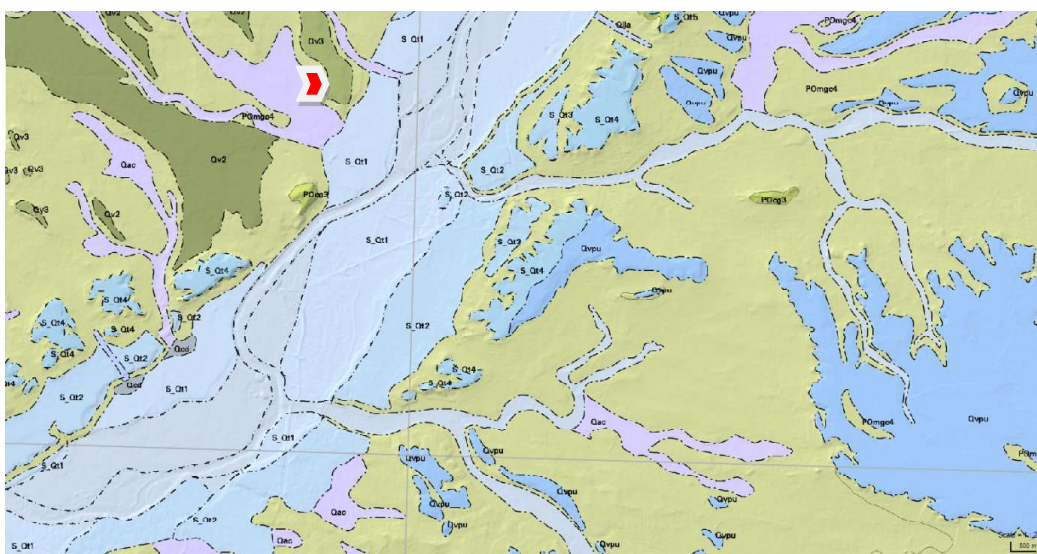
El sector PMU UA16 se situa sobre l'epígraf Qv3 que es caracteritza per estar format per graves subarrodonides amb intercalacions llimoses.

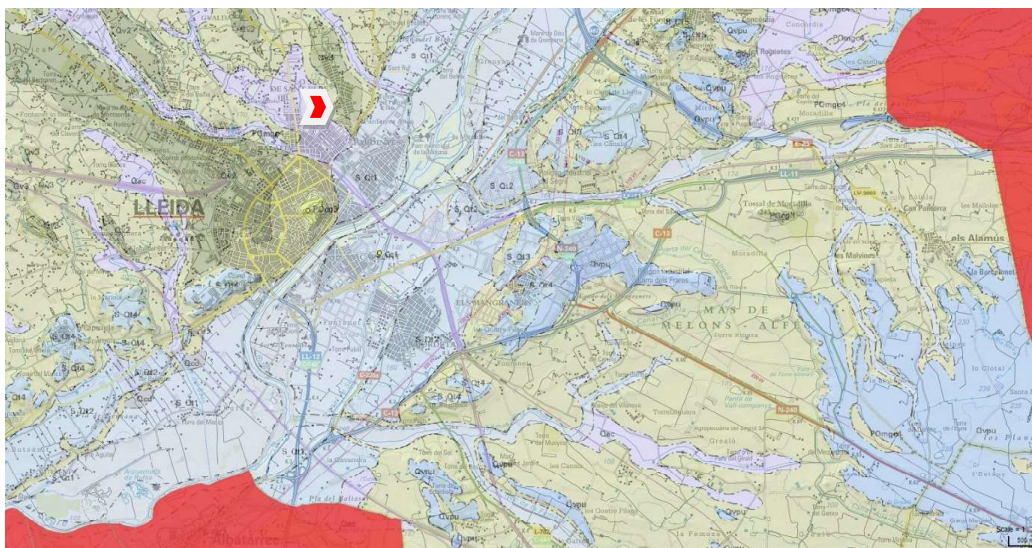
Pel que fa a esllavissades, Lleida se situa en les àrees de susceptibilitat no detectada, o negligible, on s'hi ha inclòs les grans planes amb un relleu gairebé horitzontal

No estem per tant en una zona inestable o que presenti riscos geològics. D'altra banda no afecta jaciments paleontològics o punts geològics d'interès.



Extret del mapa geològic comarcal. Font: ICGC





Font: Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya. Mapa Geològic (sobre); Mapa per a la prevenció de riscos geològics 1:25.000, incloent informació complementària i sismologia (sota).

Així mateix caldrà minimitzar els paviments i altres espais impermeables.

RISC SÍSMIC

Lleida presenta una intensitat sísmica de nivell VI en un període associat de retorn de 500 anys segons el mapa de perillositat sísmica elaborat per la Generalitat de Catalunya. Aquesta intensitat es considera baixa i per tant el risc sísmic a Lleida i el sector estudiat també és baix

RISC D'INCENDI

Pel que fa al risc d'incendi s'inclou un capítol específic a continuació.

PATRIMONI CULTURAL

En relació al patrimoni cultural i en relació a possibles restes arqueològiques, la proposta no afecta restes arqueològiques d'interès declarat.

D'acord amb tot allò comentat es justifica que la proposta és compatible amb els riscos preexistents i l'afectació als recursos naturals i al patrimoni cultural, natural i científic.

1.3.9 Compatibilitat de l'actuació amb les mesures de prevenció d'incendis

DISPONIBILITAT D'HIDRANTS PER A INCENDI

El present PMU preveu la implantació d'un hidrant per a incendi de forma que qualsevol punt de la façana dels nous edificis quedi a una distància inferior a 100 metres. Aquest queda representat a la documentació gràfica, d'acord al que estableix el RLUC, on especifica que la proposta ha de referir la informació urbanística de la xarxa bàsica d'hidrants i incorporar la proposta i solució en el document. La ubicació i solució adoptada queda definida al plànol "*O.06 Condicions de seguretat en cas d'incendi*".

Per a usos no industrials, la proposta dona compliment a la secció 4 del DB Seguretat en cas d'Incendi del Reial Decret 314/2006 de 17 de març (CTE), on s'estableix disposar d'un hidrant en superfícies construïdes fins a 10.000 m² i un més per cada 10.000 m² addicionals o fracció. No es preveu cap edifici amb altura d'evacuació descendent que excedeixi de 28 metres o ascendent que excedeixi els 6 metres.

D'acord al que preveu l'ordre INT/324/2012, d'11 d'octubre, per la qual s'aproven les instruccions tècniques complementàries genèriques de prevenció i seguretat en matèria d'incendis en establiments, activitats, infraestructures i edificis. Annex 3 SP 120. Sistemes d'hidrants d'incendi per a ús exclusiu de bombers, aquests han d'estar emplaçats a la via pública o espais d'accessibilitat equivalent per a vehicles de bombers, i a una distància tal que qualsevol punt d'una façana a nivell de rasant estigui a menys de 100 metres d'un hidrant.

Els hidrants hauran d'ajustar-se a les prescripcions tècniques indicades al Reial decret 1942/1993, de 5 de novembre, pel qual s'aprova el Reglament d'instal·lacions de protecció contra incendis. El tipus a instal·lar com a regla general serà de 100 mm de diàmetre. El disseny i l'alimentació de la xarxa que suporti els hidrants ha de considerar la hipòtesi del consum més desfavorable amb l'ús simultani de dos hidrants immediats durant dues hores, essent el cabal a cadascun d'ells de 1.000 l/min. Caldrà garantir així mateix les condicions de pressió de la xarxa.

La seva localització serà senyalitzada d'acord amb el que estableix l'annex a la Norma UNE 23-033. En el cas d'hidrants enterrats, la seva tapa serà de color vermellós per la cara vista.

CONDICIONS D'ENTORN I D'ACCESSIBILITAT PER A BOMBERS

Per a usos no industrials, i en relació al Document Bàsic Seguretat en cas d'Incendi del Reial Decret 314/2006, de 17 de març, pel qual s'aprova el Codi Tècnic de l'Edificació (CTE) el projecte dona

compliment a les condicions d'aproximació, amplada mínima dels vials de circulació, accessibilitat per façana, per tal de garantir-hi la intervenció del bombers.

Els vials d'aproximació dels vehicles de bombers i els espais de maniobra donen compliment a les condicions següents:

- a) amplada mínima lliure 3,5 metres;
- b) altura mínima lliure o gàlib 4,5 metres;
- c) capacitat portant del vial 20 kN/m².

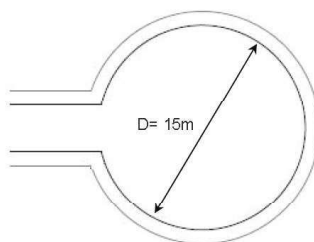
El present PMU justifica i aporta un plànol de distàncies a carrer d'accés (plànol O.06). Si bé ens trobem en un supòsit d'alçades no superior a 9 metres (9 metres en el nostre cas), es preveuen les condicions per alçades superiors i d'aquesta forma el vehicle de bombers ha de poder estacionar en via pública i la distància fins l'accés al immoble ha de ser 30m en línia recta a qualsevol punt amb accés a totes les zones de l'edifici. Es mostren les dimensions dels carrers/zones de circulació interiors que disposen d'una amplada mínima de maniobra de 5 metres. Així mateix la distància entre al camió i la façana resulta en aquests casos entorn als 6-7 metres. Tot l'espai públic que envolta les edificacions resulta un espai exterior accessible.

Atès que ens trobem en edificis i/o activitats no industrials en zones urbanes, el punt 5 de l'article 1.2 de la secció SI 5 "Intervenció de Bombers" del CTE especifica que les vies d'accés sense sortida de més de 20 metres han de disposar d'un espai suficient de maniobra per als vehicles del servei d'extinció d'incendis.

En relació a les condicions mínimes que ha de complir aquest espai suficient de maniobra (vegeu l'esquema al final):

- S'ha de poder inscriure una circumferència de 15 metres de diàmetre (D).
- Ha d'estar permanentment lliure de vehicles, obstacles o elements urbans (fanals, papereres, bancs...) que impedeixin la circulació i maniobra dels vehicles d'intervenció.

Les dimensions poden ser ampliades per afectació d'altres requeriments reglamentaris. Aquestes condicions afecten nous projectes d'ordenació i urbanització dels terrenys.



FRANJA DE PROTECCIÓ:

No correspon preveure una franja de protecció perimetral atès que no trobem masses boscoses a l'entorn.

UBICACIONS NO PERMESES PER A ESTABLIMENTS INDUSTRIALS I D'EMMAGATZEMATGE:

El PMU no contempla la implantació d'usos industrials i per això no cal considerar les restriccions en relació a ubicacions no permeses. Pel que fa als interiors dels edificis resultaria d'aplicació si la càrrega de foc total interior fos igual o superior a tres milions de megajoules (MJ).

En qualsevol cas caldrà concretar l'estratègia contra incendis (extintors, senyalització, rutes evacuació, ocupacions, etc.) en el moment de la implantació de cadascuna de les activitats i l'aprovació de la corresponent autorització administrativa per part de l'Ajuntament de Lleida.

1.3.10 Justificació servituds aeronàutiques aeroport Lleida-Alguaire

Al plànol O.07 de la documentació gràfica es representen les línies de nivell de les superfícies limitadores de les Servituds Aeronàutiques de l'Aeroport de Lleida-Alguaire que afecten a l'àmbit, les quals determinen les altures (respecte el nivell del mar) que no pot sobrepassar cap element constructiu (inclosos tot els seus elements com ara antenes, para-raigs, xemeneies, equips d'aire condicionat, caixes d'ascensors, cartells, remats decoratius, etc.), modificacions del terreny o objecte fix (torres elèctriques de suport, pals, antenes, aerogeneradors incloses les seves pales, cartells, etc.) així com el gàlib de viari o via fèrria.

L'execució de qualsevol construcció, instal·lació (torres elèctriques, pals, antenes, aerogeneradors incloses les pales, mitjans necessaris per la construcció (incloses grues de construcció o similars) o plantació, requerirà acord favorable previ de l'Agència Estatal de Seguretat Aèria (AES) conforme als articles 30 i 31 del Decret 584/72 modificat pel Real Decret 297/2013

1.3.11 Justificació de mobilitat sostenible

D'acord amb allò previst a la Llei 9/2003, de 13 de juny, de la mobilitat i l'article 3 del Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de mobilitat generada, correspon incorporar un estudi d'avaluació de la mobilitat generada (EAMG) al present planejament derivat atès que es podria interpretar que té per objectiu la implantació de nous usos o activitats.

El present document de planejament derivat, en base a les noves qualificacions proposades, inclou per tant el corresponent EAMG com a part integrant d'aquest pla parcial en l'annex 2. Aquest avalua la mobilitat, efectua les propostes en relació a la mobilitat i justifica els criteris per al correcte funcionament de l'àmbit.

1.3.12 Justificació ambiental

El desenvolupament urbanístic que projecta el present PMU no modifica les condicions medi ambientals que es desprenen de l'aplicació del planejament general vigent. És un sòl urbà i es situa en una zona urbanitzada i amb les xarxes de servei en funcionament.

El present planejament no modifica cap paràmetre del planejament general vigent i es desenvolupa sobre sòls no productius. No es considera que les intervencions proposades alterin l'actual equilibri medi ambiental, ni per l'edificació proposada ni per l'actuació d'ordenació dels espais exteriors.

En la direcció exposada i d'acord a allò previst a l'article 91.1 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel que s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme i ateses les finalitat i naturalesa del PMU de desenvolupament del planejament general no es considera necessari incorporar informe ambiental en ocasió de la tramitació del planejament derivat de desenvolupament.

El desenvolupament urbanístic que projecta el present pla de millora urbana segueix les pautes de sostenibilitat que propugnen els articles 3 i 9 del TRLUC.

Correspon considerar així mateix la legislació sobre avaluació d'impacte ambiental de projectes d'acord a la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental. Mitjançant l'esmentada llei es van unificar en una sola norma la Llei 9/2006, de 28 d'abril, sobre avaluació dels efectes de determinats plans i programes en el medi ambient, i el Reial decret legislatiu 1/2008, d'11 de gener, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'avaluació de l'impacte ambiental de projectes i modificacions posteriors a aquest text refós.

Article 5. Definicions.

1r «Avaluació ambiental estratègica» que és procedent respecte als plans i programes, i que conclou:

- i) Mitjançant la «declaració ambiental estratègica», respecte als sotmesos al procediment d'avaluació estratègica ordinària, de conformitat amb el que disposa la secció 1a del capítol I del títol II.*
- ii) Mitjançant l'«informe ambiental estratègic», respecte als sotmesos al procediment d'avaluació estratègica simplificada, de conformitat amb el que disposa la secció 2a del capítol I del títol II.*

Article 6. Àmbit d'aplicació de l'avaluació ambiental estratègica.

(...)

2. *Són objecte d'una avaluació ambiental estratègica simplificada:*

(...)

c) Els plans i programes que, establint un marc per a l'autorització en el futur de projectes, no compleixin els altres requisits esmentats a l'apartat anterior.

Secció 2a Procediment d'avaluació ambiental estratègica simplificada per a l'emissió de l'informe ambiental estratègic

Article 29. Sol·licitud d'inici de l'avaluació ambiental estratègica simplificada.

1. Dins del procediment substantiu d'adopció o aprovació del pla o programa, el promotor ha de presentar davant l'òrgan substantiu, juntament amb la documentació exigida per la legislació sectorial, una sol·licitud d'inici de l'avaluació ambiental estratègica simplificada, acompanyada de l'esborrany del pla o programa i d'un document ambiental estratègic que ha de contenir, com a mínim, la informació següent:

- a) Els objectius de la planificació.*
- b) L'abast i el contingut del pla proposat i de les seves alternatives raonables, tècnicament i ambientalment viables.*
- c) El desenvolupament previsible del pla o programa.*
- d) Una caracterització de la situació del medi ambient abans del desenvolupament del pla o programa en l'àmbit territorial afectat.*
- e) Els efectes ambientals previsibles i, si és procedent, la seva quantificació.*
- f) Els efectes previsibles sobre els plans sectorials i territorials concurrents.*
- g) La motivació de l'aplicació del procediment d'avaluació ambiental estratègica simplificada.*
- h) Un resum dels motius de la selecció de les alternatives previstes.*
- i) Les mesures previstes per prevenir, reduir i, en la mesura que sigui possible, corregir qualsevol efecte negatiu rellevant en el medi ambient de l'aplicació del pla o programa, tenint en compte el canvi climàtic.*
- j) Una descripció de les mesures previstes per al seguiment ambiental del pla.*

Així mateix i d'acord a l'article 66 del TRLUC (per al·lusió al 70.7) correspon incloure:

i) La documentació mediambiental pertinent i, com a mínim, l'informe mediambiental.

D'altra banda i d'acord al que preveu el marc normatiu vigent en matèria ambiental i en particular la disposició addicional vuitena de la Llei 16/2015, de 21 de juliol, de simplificació de l'activitat administrativa de l'administració de la Generalitat i dels governs locals de Catalunya i d'impuls de l'activitat econòmica:

(...)

6. Pel que fa a l'avaluació ambiental estratègica del planejament urbanístic, s'estableixen les regles següents:

(...)

c) No han d'ésser objecte d'avaluació ambiental estratègica, per la manca d'efectes significatius que produeixen sobre el medi ambient, o perquè els efectes ja han estat avaluats en el planejament urbanístic general:

Primer. El planejament urbanístic derivat no inclòs en l'apartat tercer de la lletra a que es refereix només a sòl urbà o que desenvolupa planejament urbanístic general avaluat ambientalment.

(...)

Entenem que el cas del PMU UA16 que ens ocupa al municipi de Lleida no seria objecte d'avaluació ambiental estratègica atès que es refereix només a sòl urbà i no queda inclòs en l'apartat tercer de la lletra a d'acord al punt 6 de la disposició addicional vuitena de la Llei 16/2015. També atesa la manca d'efectes significatius sobre el medi ambient.

D'acord amb tot allò comentat es presenta la documentació a l'òrgan ambiental a efectes de definir l'avaluació ambiental i sol·licitant l'emissió de resolució expressa de no subjecció a avaluació ambiental.

1.3.13 Document compresiu

D'acord a tot allò establert en l'article 8.5 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, en el que es regula que en la informació pública dels instruments de planejament urbanístic cal incorporar un document compresiu, aquest s'incorpora i forma part d'aquesta modificació en document independent (annex 1).

1.3.14 Informe de sostenibilitat econòmica

INTRODUCCIO

D'acord a l'article 66.1.d del TRLUC, es regula que en la memòria dels plans de millora urbana (article 70.7 del TRLUC) cal incorporar un informe de sostenibilitat econòmica que ponderi l'impacte de les actuacions previstes en les finances públiques de les administracions responsables de la implantació i el manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris.

En aquest cas, tot i que aquest planejament derivat no comporta la variació de paràmetres establerts pel planejament general que intervenen en la determinació de les despeses i ingressos de la hisenda pública, sí determina l'establiment de la ordenació concreta del sòl urbà, fixant els seus paràmetres generals de regulació concretats amb les obres d'urbanització complementàries.

FONAMENT DE DRET

Reial Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel que s'aprova el text refós de la Llei de Sòl i Rehabilitació Urbana Article 22.

4. La documentació dels instruments d'ordenació de les actuacions de transformació urbanística haurà d'incloure un informe o memòria de sostenibilitat econòmica, en el que se ponderarà, en particular, l'impacte de l'actuació en les Hisendes Públiques afectades per la implantació i el manteniment de les infraestructures necessàries o la posada en funcionament i la prestació dels serveis resultants, així com la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius.

Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme.

Art. 66. Documentació dels plans d'ordenació urbanística municipal

1. Els plans parcials urbanístics es componen, formalment, dels documents següents:

"d) L'informe de sostenibilitat econòmica, que ha de contenir la justificació de la suficiència i adequació dels sòl destinat a usos productius, i la ponderació de l'impacte de les actuacions previstes en les finances públiques de les administracions responsables de la implantació i el manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris."

ASPECTES LEGALS ALS QUE DÓNA RESPOSTA L'INFORME

1. Suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius.

- 2. Impacte de l'actuació en la hisenda pública afectada per la implantació i el manteniment de les infraestructures necessàries.*
- 3. Implantació, posada en marxa i prestació dels serveis necessaris.*
- 4. Ingressos municipals generats per l'actuació urbanística proposada.*

INFORME DE SOSTENIBILITAT

1. Sufficiència i adequació del sòl destinats a usos productius

El sòl destinat a usos productius, resultat de l'ordenació i desenvolupament del PMU en la proporció d'usos que s'estableix, és el sòl dedicat a l'edificació de sostre residencial i usos complementaris d'acord amb el règim d'usos establert a les normes d'aquest planejament.

El sòl previst és suficient per encabir la producció de sostre edificable, amb els diferents usos i la densitat d'habitatges prevista, perquè la proposta comporta una intensitat d'edificació mitjana-alta, i que se situa dins dels paràmetres habituals per completar la trama urbana en un entorn de característiques similars, i d'altra banda, perquè s'ha comprovat aquesta capacitat d'acord a l'ordenació que es concreta per l'àmbit.

El sòl és adequat perquè estant situat en una posició de consolidació de la trama urbana, disposa de tots els recursos al seu entorn immediat.

2. Impacte de l'actuació en la hisenda pública afectada per la implantació i el manteniment de les infraestructures necessàries

- A. Hisenda pública afectada: Ajuntament de Lleida.
- B. Despeses d'implantació i manteniment de les infraestructures necessàries

B.1. Criteris generals aplicats.

Es considera que les infraestructures es projectaran seguint les directrius dels Serveis Tècnics de l'Ajuntament de Lleida i de les empreses dels serveis afectats, per tant es considera que les condicions d'implantació i de manteniment es troben dins d'uns estàndards acceptables

B.2. Criteris específics de cada infraestructura.

B.2.1. Xarxa viària.

D'acord a allò establert en la qualificació del sòl d'aquest PMU (plànol O.01) i els quadres de dades d'aquesta memòria, es considera una reserva per a la xarxa viària urbana de 1.293,46 m² de superfície del sector.

Els materials que s'utilitzaran pel paviment, senyalitzacions, mobiliari urbà i vegetació són els habituals, exigits per l'Ajuntament de Lleida. No té despeses d'implantació doncs l'execució correspon al promotor del sector. El manteniment de la xarxa viària té una ràtio anual mitjana de 7,75 €/m², el que suposa:

$$1.293,46 \text{ m}^2 \times 7,75 \text{ €/m}^2 = 10.024,31 \text{ € /any}$$

B.2.2 Xarxa de subministrament d'energia elèctrica.

No té despeses d'implantació ni de manteniment directe. Dependrà de l'empresa subministradora i dels usuaris del subministrament.

B.2.3 Xarxa d'enllumenat públic.

Les despeses derivades de l'enllumenat públic estan incloses dins de la partida de manteniment de la xarxa viària i de les zones verdes. La implantació correspon al promotor en el marc del projecte d'urbanització.

B.2.4 Xarxa de telecomunicacions.

La xarxa, d'acord amb les indicacions municipals, es considera que tenen les canalitzacions necessàries per tal que les diferents companyies puguin subministrar el servei de comunicació. No tenen per tant despeses directes d'implantació ni de manteniment.

B.2.5 Xarxa d'aigua potable.

Es considera que la xarxa es projecta seguint les indicacions de l'empresa concessionària d'aigües AQUÀLIA / Aigües de Lleida. No tenen despeses directes d'implantació ni de manteniment, que es consideren unes despeses de relació entre l'empresa concessionària i l'usuari.

B.2.6 Xarxa de sanejament.

Es considera que es projectaran seguint els criteris tècnics municipals. No tenen despeses d'implantació (a càrrec del promotor). El seu manteniment depèn de l'empresa concessionària i es consideren unes despeses de relació entre aquesta i l'usuari.

B.2.7 Xarxa de subministrament de gas.

No té despeses d'implantació ni de manteniment directe. Dependrà de l'empresa subministradora i dels usuaris del subministrament. No es disposa de xarxa de gas a l'entorn.

B.2.8 Sistema d'espais lliures de zones verdes

Es considera que els materials utilitzats pel paviment, mobiliari urbà i vegetació seran els habituals, exigits per l'Ajuntament de Lleida. No tenen despeses d'implantació, doncs l'execució correspon als propietaris del sector.

El manteniment general dels espais lliures estarà condicionat per la seva formació, en part, sobre les diferents superfícies dures que componen els espais públics estructurants i les diferents extensions de zones verdes, per aquesta raó, i en el cas que ens ocupa on trobem molt poques superfícies dures, s'estima una ràtio anual mitjana de 6,25 €/m².

Com a impacte sobre l'Ajuntament de Lleida es considera la superfície de sistemes d'espais lliures corresponent a la clau VJ: 3.203,89 m².

$$3.203,89 \text{ m}^2 \times 6,25 \text{ €/m}^2 = 20.024,31 \text{ € /any}$$

L'impacte total de l'actuació per la hisenda pública és de:

Total cost manteniment de la xarxa viària	10.024,31 € /any
Total cost manteniment de les zones verdes	20.024,31 € / any
TOTAL COST MANTENIMENT	30.048,62 € / any

3. Impacte de l'actuació en la hisenda pública afectada per la posada en marxa dels serveis resultants

Es considera que no és necessari establir cap servei resultant de l'actuació, excepte els derivats del manteniment de les infraestructures que aporten els serveis ja considerats.

4. Ingressos municipals generats per l'actuació urbanística proposada

La localització de les diferents activitats econòmiques i sostre residencial que possibilita el PMU, suposaran uns ingressos que han de permetre la sostenibilitat de la urbanització proposada :

Aquests ingressos seran de dos tipus :

- Impostos extraordinaris, com les llicències d'obra i taxes de construcció, el que suposa un 3,17% del pressupost d'execució material.

Considerem, als efectes d'aquest càlcul, que el desenvolupament total de l'àrea que ens ocupa es dugui a terme en un termini de 6 anys.

Tenint en compte el mòdul bàsic del COAC i dels coeficients que s'haurien d'aplicar per tipologia i zona establim un preu mig de 900 €/m².

$$3.787,95 \text{ m}^2 \text{ de sostre} \times 900 \text{ €/m}^2 \times 0,0317 / 6 \text{ anys} = 18.011,70 \text{ € / any}$$

- Impost dels béns immobles: IBI

Tenint en compte que la recaptació anual actual per m² de sostre en una zona urbana consolidada de referència d'intensitat d'edificació alta de major densitat a la que ens ocupa, presenta un valor mig de 15,88 €/m² de sostre, amb un coeficient actual de 0,875 per aquesta zona i que en sectors de menor densitat i intensitat d'edificació que la d'aquest document s'arriba a valors de 6 €/m², s'estima que la recaptació al pla parcial pot presentar valor a l'entorn dels 8 €/m².

Quota total anual estimada:

$$3.787,95 \text{ m}^2 \text{ sostre} \times 8 \text{ €/m}^2 = 30.303,60 \text{ €/any}$$

- Impost d'activitats econòmiques (IAE) i concessions d'explotació

Atès que no es preveu la implantació d'establiments d'altres usos, aquest no es prenen en consideració com una font addicional d'ingressos anuals que incideixen positivament en la sostenibilitat econòmica de l'actuació.

TOTAL INGRESSOS	48.315,30 €/any
CONCLUSIÓ	
Despeses derivades de l'actuació	30.048,62 € / any
Ingressos derivats de l'actuació	48.315,30 € / any
Saldo resultant	+ 18.266,68 € / any

Es conclou que el sòl destinat a usos productius és suficient i adequat, i que l'impacte de l'actuació en les finances públiques de les administracions responsables de la implantació i el manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris, té un balanç positiu.

1.3.15 Alineacions, rasants i definició geomètrica

Les alineacions dels vials són les definides a la documentació gràfica del PMU i en especial al *plànol 0.5 – Alineacions i rasants / Proposta*. Aquest planejament com a criteri general desenvolupa les alineacions d'acord als criteris d'adaptació topogràfica que s'han exposat en aquesta memòria així com en base a l'enllaç amb la xarxa viària de l'entorn.

Les alineacions i rasants venen per tant condicionades pels carrers que envolten l'àmbit i que ja es troben urbanitzats. S'indiquen al plànol 0.5 esmentat, cotes i pendents d'aquests nous vials, alineacions així com les cotes de referència de les plantes baixes dels conjunts edificats.

L'amplada total del caixó del c/Torres de Segre és de 12 metres a en un primer tram i de 11 metres i el vial Germans Queralt de 21,50 metres. En tots els casos la zona de calçada serà acabada amb paviment asfàltic i més enllà d'aquesta caldrà completar la vorada i la voravia.

Com s'ha comentat la rasant dels carrers es troba definida gràficament al plànol O.05. Les rasants han tingut en compte diferents condicionants com són les rasants dels vials de connexió i una correcta evacuació de les aigües superficials i instal·lació de serveis de funcionament per gravetat. En relació als pendents el tram del c/Torres de Segre presenta dos trams molts suaus del 0,14% i el 0,42% i el nou vial perpendicular a aquest, entorn al 0,38%.

1.3.16 Urbanització i xarxes serveis

URBANITZACIÓ

Es preveu l'adequació de noves superfícies de parcs i jardins urbans així com d'àrees de vials, així com el desenvolupament de les diferents xarxes de subministrament necessàries.

Les obres a les xarxes es refereixen principalment a operacions d'estesa de canonades o cablejat per connectar a les xarxes existents a l'entorn d'acord criteris d'execució, materials i costos definits al corresponent projecte d'urbanització i els dels Serveis Tècnics de l'Ajuntament de Lleida i de les companyies subministradores.

XARXES DE SERVEIS

A la memòria descriptiva del present document s'han descrit les xarxes de subministrament existents.

Les connexions de les xarxes d'infraestructures i serveis respecte a la xarxa municipal, així com les possibles afectacions en elements de contorn externs que pugui comportar, estaran incloses en les obres complementaris d'urbanització a càrrec del/s promotor/s del sector.

XARXA D'ABASTAMENT D'AIGUA POTABLE

La xarxa d'abastament d'aigua que donarà servei al sector serà l'existent en la zona. Per la intervenció es contempla una nova canonada PE de diàmetre 75 mallada amb les canonades actuals al carrer Germans Queralt i el carrer Torres de Segre. Des d'aquesta es preveuran tant les escomeses de les noves parcel·les com per al reg de les zones verdes a urbanitzar i cedir.

Es preveu la implantació d'un nou hidrants d'acord als requeriments de l'àmbit d'actuació.

Es considerarà dotació de reg per les zones verdes.

Les escomeses seran amb conductes de polietilè PE75 PN10 situades dins de rasa. Les escomeses es faran mitjançant armaris situats en sòl privat a línia de façana, prefabricats monobloc més sòcol, amb porta metàl·lica.

Amb el traçat i dimensionat de les canalitzacions previstes s'aconseguirà un equilibri de pressions i un millor repartiment dels cabals actuals. Totes les canonades que arribin o parteixin d'un nus, podran ésser seccionades mitjançant vàlvules de comporta de diàmetre adequat a la canonada que connecten.

La pressió en els punts d'escomesa estarà entre 1 i 3 bar.

XARXA DE SANEJAMENT

La xarxa de clavegueram que donarà servei al sector partirà de l'existent en la zona.

Per la intervenció es contempla la realització de l'escomesa de les noves parcel·les proposades a la xarxa existent amb el col·lectors dels carrers Torres de Segre i Germans Queralt. En totes els casos realitzada mitjançant conducte de Pead des de la parcel·la fins a la xarxa, i en el punt de connexió amb aquesta s'executa un pou de registre. Les escomeses seran Pead amb diferents diàmetres, el pendent mínim serà del 1%.

El traçat de les connexions es realitza el més perpendicular possible a la xarxa existent i els pous de registre es situen en punts de la xarxa que quedin fora de zones pavimentades o en els extrems, de forma que la ubicació de les tapes dels pous no interfereixi amb la traça del pas de les rodes dels vehicles.

Les barres es presentaran amb maneguet presoldat en un extrem del tub i una junta estanca, fabricada en EPDM conforme la norma europea 681-1, per posar-la en la primera corrugació del tub on s'introduirà el maneguet, per tal de garantir una millor estanqueïtat hidràulica.

Els pous es situen en els punts de connexió. En tots els casos seran de formigó armat i diàmetre 1,00 metre.

Les tapes seran de fosa dúctil C250 model a definir per l'Ajuntament, amb el nom d'aquest i del servei serigrafat. L'accés es realitzarà mitjançant pates de polipropilè.

XARXA DISTRIBUCIÓ ELÈCTRICA

Correspondria la implantació d'un nou centre de transformació enllaçats amb el traçat de mitja existent així com una nova una xarxa de baixa tensió per l'interior de l'àmbit del sector que enllaci amb la xarxa existent.

Els criteris de disseny de les xarxes són:

- Totes les conduccions aniran soterrades a les voreres, degudament protegides i senyalitzades amb cinta
- Totes les conduccions que no vagin entubades aniran protegides amb plaques homologades per la companyia i cinta senyalitzadora
- Les conduccions entubades aniran protegides amb formigó en massa i cinta senyalitzadora
- Quan en una rasa hi hagin varies línies, es situaran una al costat de l'altre sense sobreposarse
- Quan una rasa s'hagi de col·locar més de 4 línies, s'entubaran amb conduccions de polietilè i es podran sobreposar. En aquest cas es disposaran pericons de registre cecs cada 25m
- Els passos de calçada estaran degudament protegits, entubats i formigonats, amb pericons de registre a cada costat del carrer
- Les escomeses es faran mitjançant armaris situats en sòl privat, prefabricats monobloc més sòcol, amb porta metàl·lica. Per la caixa de seccionament i caixa general de protecció de distribució per urbanitzacions segons Guia Vademècum

El cable neutre anirà connectat a terra cada 200m

MITJA TENSÍO

L'actuació preveu la realització d'un tram de mitja tensió per enllaçar amb els nou transformador a situar dins l'àmbit d'actuació. Aquesta nova línia de mitja tensió es realitzarà mitjançant conductors d'alumini.

El traçat transcorre paral·lel a les línies de baixa tensió. Durant la instal·lació es guardaran les distàncies mínimes de seguretat que fixa la ITC-BT-07 i com a mínim 25cm.

Per el càlcul de la necessitat del centre de transformació s'ha tingut en compte les recomanacions del Reglament de Baixa Tensió, segons el qual, se situa el llinar de subministrament en MT en una illa en 100kW. El centre de transformació estarà completament equipat i homologat per la companyia.

BAIXA TENSÍO

Per el subministrament de baixa tensió es preveu un traçat que parteix del quadre de protecció i maniobra ubicat al centre de transformació, i canalitzat per sota vorera fins a cada armari d'escomesa.

Les unions i connexions dels conductors s'efectuarà seguint mètodes o sistemes que garanteixin una perfecta continuïtat del conductor i el seu aïllament. Tanmateix, haurà de quedar perfectament garantida la seva estanqueïtat i resistència contra la corrosió que pugui originar el terreny.

Els cables s'allotjaran en rases de 0,70m de profunditat mínima i una amplada que permeti operacions d'obertura i estesa, amb un valor mínim de 0,35m.

Els armaris d'escomesa seran prefabricats i homologats per la companyia subministradora.

INSTAL·LACIÓ PER A L'ENLLUMENAT PÚBLIC

Es preveuen diferents línies per resoldre l'enllumenat públic tant en les zones interiors, espais lliures i nou viari exclusiu per vianants com per reforçar l'enllumenat existent al carrer Torres de Segre.

Els fanals seran similars als de la resta de carrers del nucli urbà del municipi. Amb columnes de 4,5m col·locades en filera a una sola banda. Equipades amb reflectors superiors, cal evitar la contaminació lumínica.

Es connectaran i formaran part de la xarxa d'enllumenat existent, sense crear cap nova línia d'enllumenat. Aquest punt s'estudiarà amb l'ajuntament.

Per el disseny de la nova xarxa d'enllumenat s'ha tingut en compte:

- Cal mantenir, al màxim possible, les condicions naturals de la nit en benefici de les persones, de la fauna, de la flora i dels ecosistemes en general
- S'ha de promoure l'eficiència energètica de la il·luminació exterior. Caldrà instal·lar reguladors de flux en capçalera en els punts de llum a fi de reduir la intensitat lumínica i el consum. Igualment, caldrà adaptar el disseny de l'enllumenat exterior a les necessitats pròpies de cada zona, de manera que s'eviti tenir espais excessivament il·luminats
- Cal evitar la intrusió de llum artificial de la il·luminació exterior en les edificacions amb façana en el límit de zona pública. S'haurà de fer un estudi en deteniment de l'orientació dels punts de llum, comprovant la intrusió del feix de llum en les façanes existents i, en cas de que sigui necessari, controlant-lo mitjançant elements especials, com poden ser les lames de control
- S'haurà de garantir la durabilitat dels punts de llum. El disseny dels punts de llum haurà de regir-se pels següents criteris: durabilitat, manteniment, eficiència energètica i estètica. En aquest sentit, s'evitarà la utilització de balises en les zones verdes, elements sensibles al vandalisme, així com la col·locació de punts de llum que requereixin d'un manteniment

periòdic en quant a pintat, neteja del reflector, etc, que faci augmentar a la llarga el cost de la lluminària. Caldrà tenir en compte l'estanqueïtat de les carcasses i l'autoneteja de les mateixes, dos factors que minimitzaran el manteniment dels punts de llum

- Caldrà adaptar la tipologia dels punts de llum a la zona a tractar. El disseny de l'enllumenat s'haurà d'adaptar a la naturalesa de les zones a il·luminar. Així, caldrà diferenciar entre enllumenat de vial i enllumenat de zones verdes i/o espais tipus plaça, adaptant els nivells lumínics als requeriments propis de cada un dels àmbits d'estudi

XARXA DE SUBMINISTRAMENT DE GAS

Es preveu l'extensió de la xarxa existent des del carrer Germans Queralt amb un PE110 d'acord als criteris de la companyia subministradora. D'acord amb això es preveuran les noves escomeses de connexió amb PE40 cadascun dels 2 blocs previstos a la present ordenació.

XARXA DE TELECOMUNICACIONS

La Llei General de Telecomunicacions regula l'obligatorietat que s'imposa als prestadors d'aquest servei públic, garanteix la protecció d'interès general en un mercat liberalitzat, estableix la utilització compartida de les infraestructures, regula el servei universal de les telecomunicacions, el secret i la protecció de les dades personals.

Les infraestructures per al servei de telecomunicacions han d'estar obertes a tots els operadors habilitats, els quals i en base a l'informe que emeti el Ministeri, tindran dret a l'ocupació del domini públic, al dret de l'aplicació del règim d'expropiació forçosa i a l'establiment de servituds i limitacions. En qualsevol cas la condicions imposades hauran de sotmetre's als principis d'igualtat de tracte i de no discriminació entre els diferents operadors de les xarxes.

Es disposa de una xarxa de telecomunicacions al costat sud de l'àmbit del sector pel carrer Germans Queralt.

Es realitzarà un nou traçat de xarxa de telecomunicacions des d'aquest punt de la xarxa més proper a l'entorn, fent passar la nova línia per sota de les voreres dels nous vials a urbanitzar.

La xarxa de telecomunicacions seguirà els criteris de disseny que facilitin l'accés als diferents operadors de serveis per tal de fomentar la competitivitat del mercat i millorar els serveis i continguts a oferir als usuaris finals.

El punt de connexió es realitza des de l'interior de la cambra de registre GR d'on parteix el prisma format per 4 conductes de PE de diàmetre 125mm de PE de doble paret, corrugat exterior i llis interior.

S'ha previst almenys una connexió per edifici a través d'una arqueta ICT de dimensions de 40x40x60 cm, a partir de la qual partirà l'escomesa que li subministrarà la línia.

Lleida, Lleida, 26 de març de 2024

Per ARQCOAS ARQUITECTURA I URBANISME SLP

Albert Simó Bayona, arquitecte

Oriol Monfort Casas, arquitecte

Normativa Urbanística

PLA DE MILLORA URBANA UA16 TORRES DE
SEGRE · LLEIDA

2 NORMATIVA URBANÍSTICA

TITOL I. DISPOSICIONS GENERALS

Article 1. Objecte i marc legal

1. Les presents normes són part integrant del Pla de Millora Urbana (PMU en endavant) UA16 i són d'aplicació a la totalitat de l'àmbit del Pla segons queda delimitat a tots el plànols i documents que l'integren.
2. El PMU té per objecte definir la regulació detallada de l'ordenació del sector.
3. Aquest PMU s'empara en la normativa urbanística vigent, en particular el Pla General de Lleida (PGL en endavant), el Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme (TRLUC en endavant) i el Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel que s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme (RLUC en endavant) i altres disposicions d'aplicació.
4. En tot allò que no estigui previst en aquest PMU seran d'aplicació supletòria les normes urbanístiques del PGL i altres normatives vigents sobre edificació, habitatge, comerç, medi ambient, etc.

Article 2. Contingut

El contingut d'aquest PMU dona compliment a allò previst en l'article 70 i concordants del TRLUC, així com a l'article 90 i següents del RLUC i les normes urbanístiques del PGL i està format pels documents següents:

- A. Memòria Descriptiva, Justificativa i Document comprensiu
- B. Normativa urbanística
- C. Condicions de gestió
- D. Avaluació econòmica i financera i Informe de sostenibilitat econòmica
- E. Pla d'Etapes
- F. Justificació ambiental
- G. Estudi d'avaluació de la mobilitat generada
- H. Documentació gràfica

Article 3. Obligatorietat

Les determinacions d'aquest PMU obliguen per igual a l'administració i els particulars, i totes les actuacions i intervencions en el seu àmbit, públiques a privades, provisionals o definitives, han de subjectar-se al mateix

Article 4. Interpretació

1. Aquestes normes s'interpreten atenent el seu contingut i amb subjecció als objectius i finalitats expressats en la Memòria.
2. En cas de discrepància entre les determinacions gràfiques i les escrites prevaldran les primeres. En cas de discrepància entre diferents determinacions gràfiques, prevaldran primer les que es donin acotades i, si no és així, les que figurin a escala gràfica més detallada.

Article 5. Modificació

1. Les previsions d'aquest PMU podran ser modificades, prèvia motivació i justificació, seguint els mateixos tràmits que per la seva formulació i aprovació, d'ofici o a petició dels interessats, segons preveu la legislació vigent.
2. No seran supòsit de modificació les petites variacions de les alineacions ocasionades per a la millor adaptació sobre el terreny del projecte, que no suposin modificacions en la superfície o gàlils i, per tant, en l'edificabilitat superiors al 5% d'acord a l'article 14 de les normes del PGL.

TITOL II. GESTIÓ I EXECUCIÓ DEL PLANEJAMENT

Article 6. Definició i delimitació del polígons d'actuació

L'àmbit d'aquest PMU es constitueix en un únic polígon d'actuació urbanística on dur a terme una gestió urbanística integrada d'acord amb els conceptes establerts en els articles 117 i 118 del TRLUC.

Article 7. Sistema d'actuació i pla d'etapes

1. El sistema d'actuació previst per a la gestió del polígon d'actuació urbanística delimitat, d'acord amb el que estableix l'article 121 del TRLUC, és el de reparcel·lació modalitat de compensació bàsica, regulat per l'article 130 i següents del TRLUC.
2. El desenvolupament del polígon d'actuació urbanística es determina en una única etapa en relació a la reparcel·lació i a les obres d'urbanització. Per l'edificació s'estableixen dues fases d'acord amb allò establert al Pla d'Etapes d'aquest PMU.

Article 8. Obres d'urbanització

1. Les obres d'urbanització complementàries consideraran i inclouran aquelles obres i treballs de contorn exteriors a l'àmbit d'actuació necessaris per resoldre la connexió i el correcte funcionament de les diferents xarxes de subministrament requerides, conjuntament amb les xarxes existents a mantenir i enllaçar.
2. Aquelles infraestructures específiques que resultin necessàries pel desenvolupament proposat (centres de transformació, regulació de gas, etc.) s'ubicaran en sòls d'aprofitament privat.
3. El projecte d'urbanització es referirà a la totalitat de l'àmbit o polígon de gestió. Aquest no podrà modificar les previsions d'aquest PMU, sense perjudici que afectin les adaptacions de detall necessàries. Les rasants establertes es podran modificar si és per millorar l'adaptació a la topografia o millorar el traçat de les xarxes.
4. Les condicions tècniques de les obres, en relació a les vies públiques, es regiran segons el que determinen les ordenances municipals vigents, en tot allò que no contradigui el planejament general.
5. Les característiques de l'enllumenat s'hauran d'ajustar a allò establert a la Llei 6/2001, d'ordenació ambiental de l'enllumenat per a la protecció del medi nocturn.
6. Caldrà donar compliment als valors límit d'immissió acústica dB(A) atenent als usos del sòl i a les franges horàries d'acord al Decret 176/2009.
7. El projecte d'urbanització vinculat a la tramitació del PMU haurà d'incloure i dur a terme totes les obres necessàries internes i externes a l'àmbit per garantir el subministrament d'aigua i el tractament de les aigües residuals de comú acord amb l'Ajuntament de Lleida i l'ACA. El sistema a considerar serà el separatiu.
8. Les despeses relatives al finançament de les noves infraestructures d'abastament (o l'ampliació de les existents) corresponen als propietaris afectats per la nova actuació.
9. Les despeses relatives al finançament de les noves infraestructures de sanejament (o l'ampliació de les existents) corresponen als propietaris afectats per la nova actuació.
10. Els promotors hauran d'assumir els costos econòmics de la seva part proporcional d'inversió per a totes les infraestructures de sanejament. En relació a la connexió al sanejament en alta, a l'aprovació definitiva del Projecte d'Urbanització, es concretarà i s'acreditarà aquesta operació amb l'abonament de la taxa per l'accés a les infraestructures de sanejament en alta que resulti d'acord al que preveuen l'article 36 de la Llei 5/2020, del 29 d'abril i l'article 102 de la Llei 5/2017, de 28 de març.
11. El PMU inclou la previsió dels espais públics i privats necessaris per a poder gestionar correctament la recollida de residus municipals. Es preveu una recollida viària de residus domèstics, via contenidors. Les reserves podran ser concretades al/s projecte/s d'urbanització vinculat/s al desenvolupament del pla.

12. Caldrà garantir la garantir la connexió dels serveis en tot moment en el cas que es desenvolupi qualsevol fase de la urbanització, encara que no es faci d'acord a l'ordre establert al pla d'etapes i en aquesta normativa.
13. Serà preceptiva, prèviament a la publicació de l'acord d'aprovació definitiva del pla de millora urbana, la constitució de les garanties establertes als articles 106 i 107 i concordants del TRLUC.

Article 9. Normes generals de les construccions

1. Les normes generals d'edificació, quant a llicències i condicions mínimes de les construccions es regulen segons el que disposa el PGL vigent i, en el seu defecte, per les determinacions del TRLUC i les disposicions sectorials vigents en cada moment.
2. Per a l'edificació es recomana que el projecte d'edificació sigui unitari per a cada una de les diferents illes o qualificacions de les que es compona aquest PMU.
3. Els projectes d'edificació s'hauran d'adequar a les determinacions del Decret 21/2006, de 14 de febrer, pel qual es regula l'adopció de criteris ambientals i d'ecoeficència en els edificis.
4. Cap construcció (inclosos tots els seus elements com antenes, parallamps, xemeneies, equips d'aire condicionat, caixes d'ascensors, cartells, remats decoratius, etc.), modificació del terreny o objecte fix (postes, antenes, aerogeneradors inclosos les pales, cartells, etc.) així com el gàlib de viari o via fèrria, podrà sobrepassar les altures (respecte el nivell del mar) definides per les Servituds Aeronàutiques de l'Aeroport de Lleida-Alguaire al plànol O.07 de la documentació gràfica i a l'article 20 d'aquesta normativa.
5. Les condicions tècniques de les obres, en relació a les vies públiques, es regiran segons el que determinen les ordenances municipals vigents, en tot allò que no contradigui el planejament general.

Article 10. Deure de cessió del sòl amb aprofitament

En l'àmbit del polígon d'actuació urbanística del sector PMU UA16 i al projecte de reparcel·lació, caldrà preveure la cessió a l'Ajuntament de Lleida del 10% de l'aprofitament urbanístic d'acord amb el que disposa l'article 43 del TRLUC.

Article 11. Deure de cessió del sòl de domini públic

En l'àmbit del polígon d'actuació urbanística del sector PMU UA16 i al projecte de reparcel·lació, caldrà preveure la cessió dels sòl inclosos al sector i que conformin el domini públic de la xarxa de carrers en el cas de no ser ja de titularitat pública.

D'acord a allò previst als articles 134.2.b i 135 del RLUC i 126.4 del TRLUC els esmentats sòls que conforme el domini públic no participen del repartiment de beneficis i càrregues.

TITOL III. NORMES REGULADORES

CAPITOL 1. SISTEMES I ZONES D'APROFITAMENT PRIVAT. RÈGIM DEL SÒL

Article 12. Qualificació del sòl

Aquest PMU, ateses les preexistències i els objectius assolir expressats en la Memòria, concreta l'ordenació física detallada del sòl de l'àmbit que abasta, mitjançant la seva divisió en sistemes i zones, tal i com segueix:

SISTEMES

Sistema xarxa viària

- Xarxa viària bàsica (clau VB)
- Vials d'eixos cívics i d'accessibilitat (clau VC)

Sistemes d'espais lliures

- Zones verdes o jardins (clau VJ)

ZONES D'APROFITAMENT PRIVAT

Zona d'ordenació especial tipus 3 (clau 9C). S'inclouen les diferents subzones:

- Residencial habitatge lliure plurifamiliar (subzona 9C.1)

Habitatge de protecció oficial genèric:

- Residencial plurifamiliar (HPO) (subzona 9C.HPO)

S'adjunta a continuació taula de dades del sector amb caràcter normatiu on es regulen les superfícies de divisió entre sistemes i zones així com altres paràmetres fonamentals.

PMU UA16 - PROPOSTA		
SUPERFÍCIE ÀMBIT	100,00%	8.031,18 m²
SISTEMES	56,00%	4.497,35 m²
Total Espais lliures	39,89%	3.203,89 m²
Sistemes zones verdes o jardins (Clau VJ)		3.203,89
Total Equipaments	0,00%	0,00 m²
Sistemes equipaments comuntaris (Clau EC)		0,00
Total Vialitat	16,11%	1.293,46 m²
Vials d'eixos cívics i d'accessibilitat (clau VC)		846,49
Xarxa viària urbana (clau VB)		446,97
ZONES	44,00%	3.533,83 m²
Sòl aprofitament privat		3.533,83 m²
Zona d'ordenació especial tipus 3 (clau 9C)	44,00%	3.533,83 m²
SUPERFÍCIE APROFITAMENT PRIVAT EDIFICABLE		1.981,08 m²
TOTAL SOSTRE EDIFICABLE		3.787,95 m²st
PMU UA16 - PROPOSTA		
APROFITAMENT (IEB)		0,50 m²st/m²s
SOSTRE MÀXIM TOTAL (*)	100,00%	3.787,95 m²st
Residencial plurifamiliar	100,00%	3.787,95 m²st
Terciari, Comercial i complementaris		0,00 m²st
DENSITAT HABITATGES		50,00 hab/Ha
NOMBRE MÀXIM HABITATGES (*)	100,00%	37 hab
Total Habitatges Plurifamiliars Renda Lliure (HLL)	66,99%	25
Total Habitatge de Protecció Oficial (HPO)	32,15%	12
RESERVA SOSTRE I HABITAT. DE PROTECCIÓ		
SOSTRE MÀXIM HABITATGES	100,00%	3.787,95 m²st
Total Habitatge Renda Lliure (HLL)	69,44%	2.630,42 m²st
Total Habitatge de Protecció Oficial (HPO)	30,56%	1.157,53 m²st

(*) al càlcul de sostre i densitat màximes es descompta la superfície dels sòls de domini públic (art. 135 RLUC)

L'índex d'edificabilitat bruta de 0,5 m²sostre/m²sòl i la ràtio de densitat bruta 50 habitatges/hectàrea es consideren determinacions fonamentals d'aquest PMU i en cap cas podran sobrepassar-se. S'estarà a allò previst al plànol O.02 – Ordenació i Paràmetres reguladors.

CAPITOL 2. REGULACIÓ DELS SISTEMES

Article 13. Normes generals dels sistemes

1. Els sòls adscrits a algun dels sistemes assenyalats en aquest PMU tenen caràcter i titularitat pública.

2. En relació a la regulació dels sistemes s'estarà a allò previst en les disposicions fixades amb caràcter general per a tot el municipi en el PGL i les seves normes urbanístiques (bloc tercer especialment apartats 1, 5, 6 i 7). En el seu defecte en el marc normatiu del planejament general vigent en cada moment.

CAPITOL 3. REGULACIÓ DE LES ZONES

DISPOSICIONS GENERALS

Article 14. Definició i règim urbanístic del sòl

1. Les àrees qualificades de zona d'ordenació especial tipus 3 (clau 9C) inclouen les subzones 9C.1 (illa 1) i 9C.HPO (illa 2). Als plànols d'ordenació es distingeixen les qualificacions i les illes d'edificació comentades.
2. La totalitat del sostre de la subzona 9C.HPO es destinarà a la construcció d'habitatges de protecció oficial (HPO) genèric, on l'accés als habitatges de les persones usuàries sigui en règim de propietat, d'arrendament o altre règim de cessió de l'ús sense transmissió de la propietat, d'acord amb allò previst en aquesta normativa.
3. Totes les subzones del PMU, relacionades a l'aparat 1, es regulen segons els *paràmetres d'edificació oberta o edificació en bloc* de l'apartat 6 (*bloc segon règim urbanístic del sòl*) de les normes urbanístiques del PGL.
4. D'acord a l'esmentat apartat 6 del PGL, la determinació de la forma s'estableix en la modalitat de configuració flexible consistent en la determinació dels perímetres reguladors de l'edificació, i de les cotes de referència de la planta baixa. Aquests paràmetres es troben definits al plànol *O.02 – Ordenació i Paràmetres reguladors* de la documentació gràfica.
5. L'ocupació màxima de l'edificació s'estableix per a cada una de les subzones d'acord a la documentació gràfica i els valors de la taula de l'article 15. L'ocupació de l'edificació no podrà ser superior al vuitanta per cent (80%) de la superfície continguda dins de cada perímetre regulador excepte els vols.
6. En aplicació d'allò previst a l'apartat anterior (article 14.5 d'aquesta normativa) i la taula de l'article 15.1 d'aquesta normativa, la superfície d'aprofitament privat edificable no podrà superar el 25% de la superfície total ordenada d'aquest PMU en aplicació del que estableix l'article 183.4.3 del PGL.
7. La regulació de les plantes soterrani, els límits de parcel·la i en general els espais lliures d'edificació es farà d'acord a allò establert al PGL.
8. S'admetran els cossos sortints i els elements sortints d'acord a les consideracions amb caràcter general per a tot el municipi contingudes al PGL.

Article 15. Intensitat i paràmetres d'ordenació

1. Relació dels paràmetres fonamentals d'ordenació:

		qual.	ord.	sòl (m²)	parc. mín (m²)	IEN resid.	IEN no resid.	IEN total	núm. plantes	st resid. (m²st)	st no resid. (m²st)	st. total (m²st)	DN hab (u)	DN (m²st/hab)
RESID. PLURIFAMILIAR														
ILLA 1 Edifici E-1.1 Lliure privat (VP-1)	9C.1	Oberta flexible	2.481,53 1.439,85 1.041,68	única	1,06	0,00	1,06	4	2.630,42	0,00	2.630,42	25 25	105,21	
	9C.HPO	Oberta flexible	1.052,30 541,23 511,07	única	1,10	0,00	1,10	4	1.157,53	0,00	1.157,53	12 12	96,46	
	TOTAL			3.533,83						3.787,95	0,00	3.787,95	37	102,38

IEN: Index d'edificabilitat neta; DN: ràtio densitat neta

2. D'acord a l'apartat anterior l'alçada màxima de les edificacions s'estableix en planta baixa més 3 plantes pis (PB+3PP) per a totes les subzones. Sense detriment d'allò establert en aquesta normativa s'estarà així mateix a tot allò previst a l'article 44 del PGL.

Article 16. Densitat d'habitatges i terminis de construcció

1. El nombre màxim d'habitatges establert per a cada subzona (ràtio de densitat neta de m² sostre per habitatge) en el quadre de l'apartat 1 de l'article 15 i als següents articles es considera una determinació fonamental d'aquest PMU i en cap cas pot sobrepassar-se.
2. S'estableixen els següents terminis d'inici i finalització per la construcció dels habitatges de protecció oficial (HPO) i l'habitatge lliure (HLL):
 - Per a la illa 2 s'estableix que l'inici de les obres dels habitatges amb protecció oficial no pot ser superior a 2 anys, a comptar des que la parcel·la tingui condició de solar (en base a la definició de solar de l'article 29 del TRLUC) i un termini de finalització de 3 anys a partir de l'obtenció de la llicència d'obres.
 - Per a la illa 1 s'estableixen els terminis d'inici i finalització d'acord a allò previst al Pla d'Etapes i d'acord al que es relaciona al quadre a continuació:

Illa	Qualificació i Fase	Inici edificació (mesos des de que la parcel·la tingui condició de solar)	Final edificació (mesos des de l'atorgament llicència obres)
1	9C.1 (F1)	36,00	36,00
2	9C.HPO (F2)	24,00	36,00

HABITATGE PLURIFAMILIAR

Article 17. Subzona 9C.1 (illa 1) . Habitatge plurifamiliar de renda lliure

1. Índex d'edificabilitat neta (IEN) total: 1,06 m²st./m²sòl
Índex d'edificabilitat neta (IEN) residencial: 1,06 m²st./m²sòl
2. Densitat Neta (DN) total: 105,21 m²st./ habitatge
Densitat Neta (DN) HLL: 105,21 m²st./ habitatge
3. Nombre màxim de plantes: PB+3PP
4. Parcel·la mínima: Parcel·la única
5. Regulació dels usos:
 - L'ús principal o característic de la zona és el residencial i aquest s'adscriu a l'ús general d'habitatge plurifamiliar
 - La regulació dels usos es farà d'acord a l'apartat 7 (regulació dels usos generals) del bloc segon règim urbanístic del sòl i el quadre general d'usos de l'annex 2 de les normes del PGL d'acord amb allò previst amb caràcter general per la clau 9C.
 - Sense detriment d'allò establert i regulat al PGL no es configura cap prevalença entre l'ús principal o els compatibles, podent arribar-se a implantar qualsevol d'ells al 100 %
6. La regulació de l'aparcament es farà d'acord a allò previst al PGL i els seus annexes i, sense detriment d'això, com a mínim caldrà preveure 1,5 places d'aparcament per cada 100 m² construïts.

Article 18. Subzona 9C.HPO (illa 2) . Habitatge plurifamiliar de protecció oficial genèrica

1. Índex d'edificabilitat neta (IEN) total: 1,10 m²st./m²sòl
Índex d'edificabilitat neta (IEN) residencial: 1,10 m²st./m²sòl
Índex d'edificabilitat neta (IEN) usos compatibles: 0,00 m²st./m²sòl
2. Densitat Neta (DN) total: 96,46 m²st./ habitatge
Densitat Neta (DN) HLL: 0,00 m²st./ habitatge
Densitat Neta (DN) HPO: 96,46 m²st./ habitatge
3. Nombre màxim de plantes: PB+3PP
4. Parcel·la mínima: Parcel·la única

5. Regulació dels usos:
 - L'ús principal o característic de la zona és el residencial i aquest s'adscriu a l'ús general d'habitatge plurifamiliar
 - Caldrà destinar la totalitat del sostre a l'ús principal d'habitatge de protecció oficial (HPO) genèrica.
6. La regulació de l'aparcament es farà d'acord a allò previst al PGL i els seus annexes i, sense detriment d'això, com a mínim caldrà preveure 1,5 places d'aparcament per cada 100 m² construïts.

Article 19. Tanques

En relació a la regulació de les tanques de tot tipus s'estarà a allò previst en el marc normatiu del planejament general vigent en cada moment i a tot allò previst a l'Ordenança de Paisatge de Lleida.

Article 20. Tractament espais lliures privats

Per a totes les subzones es preveurà el tractament dels espais lliures privats. Els projectes d'aquests espais s'hauran de presentar conjuntament amb els de l'edificació i definiran amb exactitud el tractament d'aquests espais indicant les espècies arbòries, arbustives i d'entapissants considerades i les espècies a conservar si s'escau. S'hi poden ubicar les rampes de l'aparcament, així com elements de serveis tècnics i infraestructures necessaris de forma justificada.

Dins d'aquest espai es permetrà l'ús d'aparcament tot combinant-lo amb elements vegetals. Les espècies a plantar seran autòctones i adaptables al medi natural del municipi de Lleida. Caldrà enjardinar un mínim del 30% de la superfície dels espais lliures privats així com garantir la plantació d'arbrat a raó de com a mínim un arbre o arbust per cada 180 m² de superfície lliure privada.

Article 21. Servituds aeronàutiques de l'Aeroport de Lleida - Alguaire

La totalitat de l'àmbit del PMU es troba inclòs en les Zones de Servituds Aeronàutiques Legals corresponents a l'Aeroport de Lleida-Alguaire. En el plànol O.07 de la documentació gràfica, es representen les línies de nivell de les superfícies limitadores de les Servituds

Aeronàutiques de l'Aeroport de Lleida-Alguaire que afecten a aquest àmbit, les quals determinen les altures (respecte al nivell del mar) que no ha de sobrepassar cap construcció (inclosos tots els seus elements com antenes, parallamps, xemeneies, equips d'aire condicionat, caixes d'ascensors, cartells, remats decoratius, etc.), modificacions del terreny o objecte fix (pals, antenes, aerogeneradors incloses les seves pales, cartells, etc.), així com el gàlib de viari o via fèrria.

En particular, l'àmbit d'estudi es troba principalment afectat pel Límit de la Superfície d'Aproximació Final de la maniobra VOR/DME 31 Altitud 411.

Lleida, 26 de març de 2024

Per ARQCOAS ARQUITECTURA I URBANISME SLP

Albert Simó Bayona, arquitecte

Oriol Monfort Casas, arquitecte

Pla d'Etapes

PLA DE MILLORA URBANA UA16 TORRES DE
SEGRE · LLEIDA

3 PLA D'ETAPES

Les determinacions d'etapes i terminis de desenvolupament d'aquest PMU, llevat d'excepció de pròrroga, es plantegen tal i com es descriu en aquest capítol.

En relació a la gestió es preveu un sol polígon d'actuació, establint una única etapa en relació a la redacció i tramitació dels projectes de reparcel·lació i urbanització.

Atesa la dimensió de l'actuació es determina una única etapa o fase per portar a terme les obres complementàries d'urbanització d'acord al que preveu aquest Pla i amb caràcter previ o simultani a les de d'edificació. Per al desenvolupament de l'edificació es preveuen dues fases d'acord amb el que es comenta.

SISTEMA D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA

Sistema de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica tal i com es descriu al capítol de la memòria justificativa d'aquest pla regulat per l'article 130, següents i concordants del TRLUC (CAPÍTOL III: Sistema d'actuació urbanística per reparcel·lació – SECCIÓ SEGONA: Modalitat de compensació bàsica).

DIVISIÓ POLIGONAL

El sector objecte del present PMU s'executarà en un únic polígon d'actuació urbanística.

PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ

Termini de tramitació: el projecte de reparcel·lació s'haurà d'aprovar inicialment o si més no haver-ne efectuat la seva entrada i iniciat la tramitació davant l'Ajuntament de Lleida abans de 14 mesos a comptar des de la data de publicació de l'aprovació definitiva d'aquest PMU.

OBRES COMPLEMENTÀRIES D'URBANITZACIÓ

Pel que fa al projecte d'urbanització s'haurà de presentar i iniciar la tramitació d'aquest davant l'Ajuntament de Lleida abans de 12 mesos a comptar des de la data de publicació de l'aprovació definitiva d'aquest PMU, i a fi de poder constituir la garantia corresponent, per l'import del 12% del valor de les obres d'urbanització amb caràcter previ a la seva executivitat.

El projecte d'urbanització podrà definir diferents etapes d'urbanització si així es considera pertinent. En el supòsit que es definissin diferent fases, la primera d'elles s'haurà d'iniciar als 6 mesos de la

publicació de l'aprovació definitiva del projecte de reparcel·lació. En qualsevol cas quedarà garantida a cada etapa si s'escau, la connexió de totes les xarxes de serveis i la cessió dels terrenys d'ús públic que corresponguin una vegada urbanitzats.

En un màxim de quatre anys s'hauran de realitzar les obres d'urbanització del PMU i presentar el corresponent certificat de final d'obres, comptant des de la publicació de l'aprovació definitiva del projecte de reparcel·lació.

PROJECTE I OBRES D'EDIFICACIÓ

Al plànol *O.02 Ordenació i Paràmetre reguladors* es representen les dues illes de desenvolupament previstes incloent edificacions i espais lliures privats, en base a les quals es defineixen les dues fases per a l'execució de cada una d'elles.

En relació a la seqüència de fases i els terminis per iniciar i cloure l'edificació es consideren les diferents fases i estimacions d'acord a la taula que s'adjunta al final d'aquest apartat i en base a les fases d'urbanització que finalment s'estableixin. En qualsevol cas les dues fases que es preveuen (illa 1 i illa2) es podran executar de forma seqüencial sigui de manera consecutiva o distribuïdes en els temps segons les necessitats, o bé de forma simultània.

Amb caràcter general pel que fa a l'inici de les obres es considera el còmput des que la parcel·la tingui condició de solar (en base a la definició de solar de l'article 29 del TRLUC) i pel que fa a la llur finalització es considera la data d'atorgament de la llicència d'obres.

Si es donés el cas i d'acord amb el que s'ha comentat i les necessitats del mercat i la població, es podran iniciar les fases indistintament sense que obligatòriament s'hagi iniciat la fase amb previsió anterior en la seqüència de fases.

Per a les qualificacions amb habitatges de protecció oficial (9C.HPO) s'estableix en relació als terminis que aquests no podran ser superiors a 2 anys per a l'inici de les obres, a comptar des que la parcel·la tingui condició de solar (en base a la definició de solar de l'article 29 del TRLUC) i a 3 anys per a la llur finalització, a comptar des de la data d'atorgament de la llicència d'obres.

QUADRE NUM. 7: PLA D'ETAPES EDIFICACIÓ

Illa	Qualificació i Fase	Inici edificació (mesos des de que la parcel·la tingui condició de solar)	Final edificació (mesos des de l'atorgament llicència obres)
1	9C.1 (F1)	36,00	36,00
2	9C.HPO (F2)	24,00	36,00

CESSIONS DE SÒL I OBRA D'URBANITZACIÓ

L'Ajuntament de Lleida es compromet a rebre la totalitat del sòl públic i l'obra d'urbanització un cop acabades les obres i en un termini màxim de tres mesos a partir de la remissió per part de la propietat de l'acta de cessió corresponent. Si transcorregut aquest termini l'Ajuntament no ha acceptat formalment la cessió, aquesta es considerarà com a realitzada, a no ser que s'al·leguin deficiències tècniques o de qualitat en l'execució, convenientment justificades, i que no representin requeriments diferents dels previstos al projecte d'urbanització prèviament aprovat. S'estarà a allò previst a l'article 169 i concordants del Decret 305/2006 pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme.

Cas que les obres s'executessin per fases, s'aplicarà la condició anterior a cadascuna de les mateixes, procedint únicament a la recepció dels sòls públics i de les obres corresponents a la fase finalitzada.

La propietat s'obliga a la cessió de la totalitat dels sòls qualificats de sistemes, així com les obres d'urbanització en el moment en què l'Ajuntament de Lleida signi l'acta de cessió a la qual s'ha fet referència.

Avaluació econòmica i financera

PLA DE MILLORA URBANA UA16 TORRES DE
SEGRE · LLEIDA

4 AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA

4.1 CÀRREGUES URBANÍSTIQUES

Amb aquest estudi econòmic, s'intentarà concloure que el preu de repercussió resultant del desenvolupament es troba dins dels valors actuals de mercat per la zona en qüestió. Aquest preu serà orientatiu, ja que el càlcul es basa en les dades generals que es deriven dels paràmetres i les determinacions establertes per aquest PMU, per la qual cosa és una valoració de aproximada que pretén arribar a unes dades de repercussió €/m².

D'acord amb l'article 120 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme (TRLUC), les despeses d'urbanització a càrrec de les persones propietàries del sector del PMU UA16 comprenen els conceptes següents:

- Obres d'urbanització
- Connexions a infraestructures de serveis exteriors
- Cost de redacció del pla de millora urbana, definició de les obres complementàries d'urbanització i dels instruments de gestió urbanística
- Despeses de formalització i d'inscripció en els registres públics corresponents dels acords i operacions jurídiques derivats dels instruments de gestió urbanística

OBRES D'URBANITZACIÓ

El cost de les obres d'urbanització en el sector PMU UA16 es refereix (totes les xifres expressades en aquest estudi tenen exclòs l'IVA):

- Compleció de la urbanització del carrer Torres de Segre i vial de nova creació (claus VB i VC).
- Urbanització dels nous espais lliures previstos en l'ordenació (clau VJ)

El cost aproximat de les obres d'urbanització es pot determinar segons l'estimació de la superfície de vials i espais lliures, mètode tret de l'anàlisi estadística de diferents actuacions i que estableix el cost de les obres inclouent-hi el de les xarxes de servei i el moviment de terres. A aquest cost s'ha d'afegir el de les obres no repercutides als mòduls aplicables.

A fi de realitzar una aproximació correcta als costos derivats d'unes i altres actuacions s'han aplicat els següents mòduls unitaris de cost que inclouen les despeses generals i el benefici industrial:

Xarxa viària: 160 €/m²

Espais lliures: 60 €/m²

L'aplicació d'aquests mòduls de cost sobre els diferents elements que integren el total de 4.497,35 m² (inclosos vialitat i espais lliures) dona una estimació de cost total d'obra d'urbanització en l'entorn de 399.187,00 €.

CONNEXIONS EXTERNES SERVEIS

En relació als costos derivats de les connexions externes de serveis de xarxes de subministrament, aquestes es podrien incloure als valors d'urbanització considerats anteriorment atès que es tracta en tots els casos d'enllaçar amb una xarxa ja existent als carrers perimetrals de l'actuació d'aquest PMU.

En qualsevol cas s'efectua una reserva genèrica per la previsió d'elements singulars de connexió que convingués preveure per valor de 25.000 €.

COSTOS D'ENDERROCS

Sense considerar excavacions, terraplenats i moviment de terres inclosos en les obres d'urbanització descrites anteriorment, cal incloure el cost en concepte d'enderrocs dels 3 conjunts d'edificacions existents dins l'àmbit.

S'ha calculat mitjançant una ràtio mitjana de 20 €/m², resultant un valor de 34.040 € (considerant sostre d'edificació a enderrocar de 1.702 m² - 539 m² dels quals destinats a habitatge - i d'acord a l'aixecament topogràfic del plànol I.04).

INDEMNITZACIONS

Cal considerar el valor d'aquelles edificacions o instal·lacions no incloses en l'ordenació d'aquest pla i que cal enderrocar per tal de permetre'n el seu desenvolupament. En aquest apartat s'indiquen els valors aproximats d'aquestes a considerar que seran valorades amb major rigor i detall al posterior projecte de reparcel·lació.

Correspon indemnitzar aquelles construccions amb llicència urbanística i adequades a l'ordenació urbanística. Les construccions implantades il·legalment en canvi, no es patrimonialitzen encara que hagi prescrit l'acció de restabliment de la legalitat urbanística i per tant no en correspon la seva valoració a efectes d'indemnització excepte aquelles edificacions existents abans del dia 17 agost 1990, en sòl urbà o sòl urbanitzable, respecte de les que no es puguin adoptar mesures de restabliment de la legalitat urbanística, que s'entenen incorporades al patrimoni i que per tant s'han de valorar.

Així mateix les edificacions en situació de ruïna física tampoc es valoren i no poden ser objecte d'indemnització d'acord a la legislació urbanística. Igualment els edificis, construccions i instal·lacions en situació de fora d'ordenació es valoren, però el seu valor es reduirà en proporció al temps que ha transcorregut de la seva vida útil.

BASES LEGALS

Segons el títol III de la Llei 8/2007, de 28 de maig, de sòl, es valoraran les edificacions incloses en aquest àmbit, ja que han quedat en situació de fora d'ordenació, reduint el seu valor en funció del temps transcorregut de la seva vida útil.

METODE DE VALORACIÓ

Per a la següent valoració, s'ha optat el mètode de Reposició Net, consistent en determinar el cost actual de les construccions, corregint amb coeficients en funció dels diferents paràmetres de conservació, ús etc..

El cost actual de les construccions es la suma del cost d'execució material (PEM), més el marge industrial del contractista, que correspon a les despeses generals de l'empresa i al benefici industrial, afegint a la suma dels valors anteriors l'impost sobre el valor afegit (IVA).

El cost d'execució material, s'ha obtingut mitjançant la utilització del mòdul del COAC, per a l'obtenció del preu de referència d'aquest any 2023. Amb aquest mòdul s'obté un preu global per m² construït (€/m²), d'acord amb l'ús a que estava destinada l'edificació.

Per tal de determinar el valor de les edificacions, aquestes s'han agrupat en dues tipologies, edificacions residencials i edificacions industrials (magatzems no residencials).

D'acord amb tot allò comentat s'estableix una valoració a efectes d'indemnització per a les següents construccions d'acord al que s'indica.

- Magatzem finca B (Parcel·la cadastral 2620405CG0122B0001KE). Es tracta d'un conjunt edificat de 422,00 m², amb una sola planta, que resta afectada per la zona 9C.1. El seu valor indemnitzable és el següent:

Valor de reposició a nou: $422 \text{ m}^2 \times 556 \text{ €/m}^2 = 234.632,00 \text{ €}$

Coeficient corrector antiguitat (antiguitat 68 anys): 0,32

Coeficient corrector per estat de conservació: 0,85

Coeficient depreciació funcional o inadequació: 0,60

Coeficient afectació situacions especials de caràcter extrínsec: 0,50

Valor indemnització: $234.632,00 \text{ €} * 0,32 * 0,85 * 0,60 * 0,50 = 19.145,97 \text{ €}$

- Habitatge unifamiliar aïllat finca B (Parcel.la cadastral 2620405CG0122B0001KE). Es tracta d'una construcció amb una antiguitat de 68 anys de 255,00 m², amb una planta i planta baixa destinada parcialment a l'ús de magatzem, que resta afectada per sòl destinat espais lliures públics. El seu valor indemnitzable és el següent:

Valor de reposició a nou habitatge: $150,00 \text{ m}^2 * 1.048,89 \text{ €/m}^2 = 157.333,50 \text{ €}$

Valor de reposició a nou magatzem: $105,00 \text{ m}^2 * 556 \text{ €/m}^2 = 58.380,00 \text{ €}$

Coeficient de minoració per estat de conservació i antiguitat: 0,32

Valor indemnització habitatge: $157.333,50 \text{ €} * 0,32 = 50.346,72 \text{ €}$

Valor indemnització magatzem: $58.380,00 \text{ €} * 0,32 = 18.681,60 \text{ €}$

Indemnització en concepte de dret de reallotjament = 131.903,23 € considerant el valor que figura a l'estudi de mercat d'aquest capítol amb la minoració d'antiguitat i conservació.

- Magatzem finca A (Parcel.la cadastral 2620403CG0122B0001ME). Es tracta d'una conjunt edificat de 112,00 m², amb una sola planta, que resta afectada per la zona 9C.HPO. El seu valor indemnitzable és el següent:

Valor de reposició a nou: $112 \text{ m}^2 * 556 \text{ €/m}^2 = 62.272,00 \text{ €}$

Coeficient corrector antiguitat (antiguitat 81 anys): 0,19

Coeficient corrector per estat de conservació: 0,85

Coeficient depreciació funcional o inadequació: 0,60

Coeficient afectació situacions especials de caràcter extrínsec: 0,50

Valor indemnització: $62.272,00 \text{ €} * 0,19 * 0,85 * 0,60 * 0,50 = 3.017,08 \text{ €}$

- Habitatge unifamiliar aïllat finca A (Parcel.la cadastral 2620403CG0122B0001ME). Es tracta d'una construcció amb una antiguitat de 81 anys de 462,00 m², amb una planta i planta baixa destinada parcialment a l'ús de magatzem, que resta afectada per sòl destinat espais lliures públics. El seu valor indemnitzable és el següent:

Valor de reposició a nou habitatge: $175,00 \text{ m}^2 * 1048,89 \text{ €/m}^2 = 183.555,75 \text{ €}$

Valor de reposició a nou magatzem: $287,00 \text{ m}^2 * 556 \text{ €/m}^2 = 159.572,00 \text{ €}$

Coeficient de minoració per estat de conservació i antiguitat: 0,19

Valor indemnització habitatge: $183.555,75 \text{ €} * 0,19 = 34.875,59 \text{ €}$

Valor indemnització magatzem: $159.572,00 \text{ €} * 0,19 = 30.318,68 \text{ €}$

D'acord amb tot allò comentat s'estableix una valoració estimativa a efectes d'indemnització aproximada, de forma que en relació al capítol d'indemnitzacions en resulta un valor de 288.288,87 € per a tot el sector.

La resta d'edificacions es consideren obres rurals en estat ruïnós que no poden ser utilitzades per cap activitat i que no són indemnitzables. Tampoc existeixen tanques de partió compatibles amb la nova ordenació.

COST DE GESTIÓ I PROJECTES

Redacció dels projectes necessaris per a la consecució del desenvolupament: el PMU, treballs de topografia, estudis de mobilitat i ambientals, projectes d'urbanització i de reparcel·lació, incloses les despeses de formalització i d'inscripció en els registres públics corresponents dels acords i operacions jurídiques derivats dels instruments de gestió urbanística.

Els costos de gestió, a falta de tenir el valor de tots els projectes esmentats, es calculen aproximadament en base als criteris d'honoraris habituals, el conjunts dels quals es poden quantificar entre un 6% i un 15% de l'import de les obres d'urbanització (incloent connexions externes i enderrocs) sense incloure les indemnitzacions. En el nostre cas aplicat un 8% sobre 643.083,20 € resultaria un valor de 38.727,70 €.

DESPESES MOBILITAT SOSTENIBLE

L'estudi d'avaluació de la mobilitat generada (EAMG) d'aquest PMU inclou un pressupost de 11.470 € per adaptar aquest nou sector a una mobilitat segura i sostenible. L'EAMG indica com han de ser els vials per tal de complir les normatives d'accessibilitat i millorar la mobilitat dels vianants en primer lloc. Es pot trobar el valor indicat a la taula resum continguda al capítol 12 de l'EAMG.

La resta de mesures associades a l'increment de mobilitat queden incloses al projecte d'urbanització (execució de la xarxa viària i dels espais lliures).

TAXA DE CONNEXIÓ SANEJAMENT EN ALTA

Caldria fer una previsió a més a més dels possibles costos derivats de la taxa de connexió i tractament de les aigües de sanejament en alta amb l'Agència Catalana de l'Aigua que podrien ser d'aproximadament 15.000 €.

Així les despeses totals d'urbanització (PEC – incloent despeses generals i benefici industrial - sense IVA), d'acord amb allò establert a l'article 120 del Decret Legislatiu 1/2010 es situen a l'entorn de 809.644,03 €.

4.2 REPERCUSSIÓ DELS COSTOS D'URBANITZACIÓ

L'edificabilitat total a desenvolupar al polígon d'actuació està fixada en 3.787,95 m² de sostre.

Considerant una mitjana, el valor de repercussió dels costos d'urbanització i altres despeses s'estableix en conseqüència, en l'entorn de 213,74 €/m² de sostre edificable de nova construcció resultant del procés de remodelació proposat:

$$809.644,03 \text{ €} / 3.787,95 \text{ m}^2 \text{ st.} = 213,74 \text{ €} / \text{m}^2 \text{ st}$$

La justificació de la viabilitat econòmica de l'actuació es constata per les repercussions que suposaran les despeses a càrrec de la propietat per l'execució del planejament en relació a l'aprofitament que aquest atorga. Els valors i percentatges que resulten es relacionen en el quadre següent:

QUADRE NUM. 8: REPERCUSSIÓ DE LES OBRES D'URBANITZACIÓ

CÀRREGUES (*)	m²	€/m²	809.644,03 €
Obres d'urbanització			794.644,03 €
Urbanització			399.187,00 €
Viari / aparcament	1.293,46	160,00	206.953,60 €
Espais lliures	3.203,89	60,00	192.233,40 €
Connexions externes serveis			25.000,00 €
Enderrocs			34.040,00 €
Indemnitzacions			288.288,87 €
Despeses mobilitat			11.470,00 €
Gestió i projectes de les obres		8,00%	36.658,16 €
Connexió sanejament alta			15.000,00 €
REPERCUSSIONS			
Superfície de sòl brut (m²s)			8.031,18
Superfície de sostre edificable (m²st)			3.787,952
Repercussió sobre sòl brut (€/m²s)			100,81
Repercussió sobre sostre edificable (€/m²st)			213,74

(*) valors PEC excepte gestió i projectes

4.3 VALORACIÓ I JUSTIFICACIÓ ECONÒMICA

D'acord a l'article 126.1 b) de la TRLUC, el conjunt de criteris que serveixen de base per a determinar el valor del sòl adjudicat es fonamenta en l'aplicació del mètode del valor residual a partir de la consideració del valor en venda del sòl degudament urbanitzat, en mèrits a la remissió efectuada pel precepte esmentat al Reial Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel que s'aprova el text refós de la Llei de Sòl i Rehabilitació Urbana i les pròpies eines de valoració del document "*Text Refós del Pla Parcial del sector A del SUR19 de Lleida*".

El valor residual del sòl pel MÈTODE RESIDUAL ESTÀTIC d'acord a allò previst pel Reial Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre i al Reial decret 1492/2011, de 24 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament de valoracions de la Llei de sòl consisteix en:

$$VRS = (Vv / K) - Vc$$

- VRS** = Valor de repercussió del sòl en euros per metre quadrat edificable de l'ús.
- Vv** = Valor en venda del metre quadrat de l'edificació de l'ús considerat del producte immobiliari acabat, calculat sobre la base d'un estudi de mercat estadísticament significatiu, en euros per metre quadrat edificable.
- K** = Coeficient que pondera la totalitat de les despeses generals, inclosos els de finançament, gestió i promoció, així com el benefici empresarial normal de l'activitat de promoció immobiliària necessària per a la materialització de l'edificabilitat. Dit coeficient K, que tindrà amb caràcter general un valor de 1,40, podrà reduir-se (a un mínim 1,20) o augmentar-se (a un màxim de 1,50). $K = 1,4$
- Vc** = Valor de la construcció en euros per metre quadrat edificable de l'ús considerat. Serà el resultat de sumar les despeses d'execució material de l'obra, les despeses generals i el benefici industrial del constructor, l'import dels tributs que graven la construcció, els honoraris professionals per projectes i direcció de les obres i altres despeses necessàries per a la construcció de l'immoble.

ESTIMACIÓ DELS VALORS DE VENDA (ESTUDI DE MERCAT)

A partir de l'elaboració d'un estudi de mercat dels preus de venda aproximats per a les mateixes tipologies d'edificació que es proposen pel sector en qüestió, s'obtenen els valors que es mostren a continuació.

Habitatge de protecció

El valor del sòl corresponent als habitatges amb protecció oficial (HPO) s'assimila a efectes del present estudi econòmic als del règim anterior a l'entrada en vigor del *Decret Llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge*, en virtut al que preveu la seva Disposició Transitòria Cinquena.

Es considera així doncs tant el valor de l'habitatge de preu concertat (HPC) com l'habitatge de protecció oficial en règim general (HPP) distribuïnt el sostre total en un 1/3 i 2/3 respectivament. Els valors s'han obtingut a partir d'allò establert per l'administració competent i del mètode residual estàtic.

Es parteix dels mòduls establerts per a l'habitatge de protecció pública pel Departament d'Habitatge de la Generalitat de Catalunya, actualitzats en el cas de l'HPP d'acord *Decret Llei 50/2020 de 9 de desembre, de mesures urgents per estimular la promoció d'habitatge amb protecció oficial i de noves modalitats d'allotjament en règim de lloguer*. Correspon així mateix actualitzar els valors de l'HPP en base a la *Instrucció 1/2023, d'actualització dels mòduls d'habitatges amb protecció oficial*. Lleida queda inclosa dins la zona B i els valors de venda de m²/útil són els que s'indiquen a continuació:

HPC = 2.183,04 €/m² útil

HPP = 2.166,15 €/m² útil

Per tal de poder aplicar els valors anteriors sobre el sostre per les tipologies de protecció, correspon considerar la superfície construïda enlloc d'útil, i a tal efecte es considera que cal afegir un 25% a la superfície útil per obtenir la superfície construïda que inclogui també totes les zones comunes habituals dels edificis plurifamiliars de banda dels propis elements constructius, estructurals, serveis, etc..

QUADRE 9: VALORS DE VENDA HPP I HPC SEGONS MÒDULS

HPP					
Valor de venda m² útil zona B			Relació útil construïda		Valor de venda resultant
2.166,15 €/m²			25,00%		1.624,61 €/m²
HPC					
Valor de venda m² útil zona B			Relació útil construïda		Valor de venda resultant
2.183,04 €/m²			25,00%		1.637,28 €/m²

D'acord a les consideracions incloses a l'avaluació econòmica i financera del document de "Modificació puntual del Pla General d'Ordenació Urbana de Lleida en l'àmbit del PE 3 de l'estació, el PAU UA 39, el PAU UA 69, el PAU UA 3 de l'estació i la creació del polígon d'actuació urbanística UA 104", de Gener 2023 i elaborat per l'empresa PROMO ASSESSORS amb l'Ajuntament de Lleida:

Si es comparen aquests preus màxims de mòdul amb els preus de mercat de l'habitatge lliure de segona mà a la ciutat de Lleida es constata que el preu mig de segona mà se situa molt per sota d'aquests preus màxims de mòduls. Per tant, en termes generals, a Lleida l'habitatge protegit té avui oferta alternativa més competitiva en termes de mercat que exclouria aquest règim de la seva funció social en termes de preu màxim del mòdul, ja que actualment aquesta funció podria complir-la part de l'oferta en el mercat de l'habitatge lliure de segona mà.

Per aquesta raó es considera que, com a criteri de prudència, als efectes de la present valoració, els valors màxims de venda de l'habitatge protegit se situaran a mig camí entre els preus de venda mitjans de l'habitatge de renda lliure de segona mà detectats ($1.179,4 \text{ €/m}^2 \times 0,9$ elements comuns de l'edificació = $1.061,48 \text{ €/m}^2$) i el preu màxim del mòdul de compravenda ($1.624,61 \text{ €/m}^2$ per HPP i $1.637,28 \text{ €/m}^2$ per HPC). Aquest criteri de prudència equival a uns preus de l'habitatge protegit igual a $1.343,05 \text{ €/m}^2$ per HPP i $1.349,38 \text{ €/m}^2$ per HPC de sostre:

QUADRE 10: VALORS DE VENDA HPP I HPC ADOPTATS

a) Valor venda resultant		b) Valor venda mitjà HLL 2ª mà		Valor venda adoptat (a+b)/2
1.624,61 €/m²		1.061,48 €/m²		1.343,05 €/m²
a) Valor venda resultant		b) Valor venda mitjà HLL 2ª mà		Valor venda adoptat (a+b)/2
1.637,28 €/m²		1.061,48 €/m²		1.349,38 €/m²

Habitatge plurifamiliar de renda lliure

D'acord amb els preus de mercat actuals es considera aplicar el valor de $2.010,72 \text{ €/m}^2$ de superfície construïda a l'habitatge plurifamiliar lliure (HLL) d'obra nova per a tipologies amb una superfície similar a la resultant d'aplicació del planejament.

QUADRE 11: VALOR DE VENDA HABITATGE PLURIFAMILIAR DE RENDA LLIURE

2.1. Valor en venda de mercat, Vv							
HLL							
Mostra	Preu	Sup. const.	Ús (u)	Any (obra nova)	Proced.	Font	Localització
1	265.000,00 €	125,00 m²	1,00	2023	Finques farré	Idealista	Balàfia
2	150.500,00 €	66,00 m²	1,00	2023	Aliseda	Idealista	Balàfia
3	291.000,00 €	127,00 m²	1,00	2023	Finques farré	Habitadla	Balàfia
4	182.000,00 €	90,00 m²	1,00	2023	Llerkapital	Habitadla	Secà Sant Pere
5	168.000,00 €	76,00 m²	1,00	2023	Llerkapital	Habitadla	Secà Sant Pere
6	179.000,00 €	89,00 m²	1,00	2023	Llerkapital	Habitadla	Secà Sant Pere
Mostra	Valor unitari	Coef 1	Coef 2	Coef 3	Coef 4	Coef 5	Valor ponderat
1	2.120,00 €/m²	1,00	1,00	0,95	1,00	1,0000	2.014,00 €/m²st
2	2.280,30 €/m²	1,00	1,00	0,90	1,00	1,0000	2.052,27 €/m²st
3	2.291,34 €/m²	1,00	1,00	0,95	1,00	1,0000	2.176,77 €/m²st
4	2.022,22 €/m²	1,00	1,00	0,95	1,00	1,0000	1.921,11 €/m²st
5	2.210,53 €/m²	1,00	1,00	0,90	1,00	1,0000	1.989,47 €/m²st
6	2.011,24 €/m²	1,00	1,00	0,95	1,00	1,0000	1.910,67 €/m²st
Valor en venda resultant							2.010,72 €/m²st
Coeficients:							
1. Rigidesa de la demanda. Relació oferta-demanda.							
2. Localització. Situació de la mostra en relació a l'immoble taxat.							
3. Superfície de la mostra en relació a l'immoble taxat.							
4. Qualitat de l'edificació							
Categories 1 i 2		1,20					
Categories 3, 4, 5 i 6		1,00					
Categories 7, 8 i 9		0,80					
5. Antiguitat i estat de conservació.							
Coef 5 = (1-βx F)/(1-βx C)				Mostra 1	Mostra 2	Mostra 3	Mostra 4
				1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
F = Factor de relació del valor estimat de les construccions, respecte al valor total de la propietat característic de la zona, expressat en tant per u.				0,541978596			
β = Coeficient corrector per antiguitat i estat de conservació de l'immoble objecte de valoració.							
β = 1 - [1 - ((a + a²) / 2)] x C				0,0000			
a Antiguitat				0%			
Fa = Fc + (Fr - Fc) x i				2023			
Fc Data de construcció o implantació				2023			
Fr Data de reforma o rehabilitació				2023			
i Coeficient que contempla el tipus de reforma				1			
Any valoració				2023			
Vida útil màxima				100 anys			
C Coeficient corrector per estat de conservació				1,00			
Estat de conservació				Normal			
Normal							
Regular							
Deficient							
Ruïnós							
βi = Coeficient corrector per antiguitat i estat de conservació de la mostra							
βi = 1 - [1 - ((a + a²) / 2)] x C				Mostra 1	Mostra 2	Mostra 3	Mostra 4
				0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
				Mostra 5	Mostra 6		
				0,0000	0,0000		
a Antiguitat				0%	0%	0%	0%
Fa = Fc + (Fr - Fc) x i				2023	2023	2023	2023
Fc Data de construcció o implantació				2023	2023	2023	2023
Fr Data de reforma o rehabilitació				2023	2023	2023	2023
i Coeficient que contempla el tipus de reforma				1	1	1	1
Any valoració				2023	2023	2023	2023
Vida útil màxima				100 anys	100 anys	100 anys	100 anys
C Coeficient corrector per estat de conservació				1,00	1,00	1,00	1,00
Estat de conservació				Normal	Normal	Normal	Normal

ESTIMACIÓ DELS COSTOS DE CONSTRUCCIÓ

S'aporta a continuació per a les diferents tipologies i usos inclosos inclosos al projecte l'estimació del cost de construcció (Vc) i les dades utilitzades per obtenir els valors de repercussió del sòl (VRS). Els costos de construcció s'obtenen a partir de la consideració de diferents fonts secundàries periòdicament publicades del sector. Partint de les dades publicades per la revista de la construcció EMEDOS, aquestes s'han contrastat amb les dades disponibles publicades per la guia per l'obtenció simplificada de pressupostos d'execució material del Col·legi d'Arquitectes de Catalunya (COAC), i

per les dades publicades al document dels Valors bàsics dels immobles urbans de l'Agència Tributària de Catalunya 2023.

Habitatge de protecció

En el cas de l'habitatge de protecció a l'hora de determinar els costos de construcció, es parteix dels preus publicats al BEC, tot i que, tenint en compte el decalatge entre costos de mercat, costos de referència disponibles i costos de referència BEC, s'estima que els costos reals de l'edificació poden ajustar-se avui un 20% a la baixa respecte als costos de referència que publica el BEC.

Per a determinar els costos de construcció del sostre residencial de l'habitatge protegit es parteix de la tipologia tipificada al BEC equivalent a *Vivienda plurifamiliar renta social altura PB+4P* i igual a 992,20 €/m² sostre (992,20 x 0,80 = 793,76 €/m² sostre).

QUADRE 12: ESTIMACIÓ VALORS DE REPERCUSSIÓ DEL SÒL HPP I HPC

HPP			
VRS = (Vv / K) - Vc =			165,56 €/m²st
HPC			
VRS = (Vv / K) - Vc =			170,08 €/m²st

Habitatge plurifamiliar de renda lliure

QUADRE 13: ESTIMACIÓ COST CONSTRUCCIÓ I VALOR REPERCUSSIÓ HABITATGE PLURIFAMILIAR RENDA LLIURE

HLL			
Revista "Valors bàsics AT Cat 2023"			
	Preu		1.080,00 €/m²
	Modul (900)		
	Factor tipologia 1/ Factor qualitat 1,2		
COAC			
	Preu		888,43 €/m²
	Despeses generals + BI	19,00%	168,80 €/m²
	Seguretat i salut	2,00%	17,77 €/m²
	Honoraris tècnic i permisos d'obra	9,50%	84,40 €/m²
			1.159,40 €/m²
Revista "Emedos" 4T 2022			
	Preu		1.017,12 €/m²
	Seguretat i salut	2,00%	20,34 €/m²
	Honoraris tècnic i permisos d'obra	9,50%	96,63 €/m²
	Coef corrector Lleida	20,00%	226,82 €/m²
			907,27 €/m²
Mitjana			1.048,89 €/m²st
VRS = (Vv / K) - Vc =			387,34 €/m²st

S'aporta a continuació el resum dels valors de repercussió del sòl obtinguts per a cada tipologia a partir de l'aplicació del mètode residual estàtic.

	sostre	valor venda	cost construcció	venda total	construcció total	repercussió	valor sol
HLL	2.630,42	2.010,72 €	1.048,89 €	5.289.034,42 €	2.759.020,47 €	387,34	1.018.861,26 €
HPC	385,84	1.637,28 €	956,45 €	631.733,57 €	369.039,08 €	170,08	65.625,34 €
HPP	771,69	1.624,61 €	956,45 €	1.253.691,80 €	738.077,14 €	165,56	127.759,48 €
Usos compatibles	0,00	1.546,37 €	950,28 €	0,00 €	0,00 €	154,27	0,00 €
TOTAL	3.787,95			7.174.459,79 €	3.866.136,68 €		1.212.246,08 €

SOSTRE EN FUNCIÓ A LES DIFERENTS TIPOLOGIES

Sostre total de l'àmbit = 3.787,95 m²st

Superfície total de l'àmbit = 8.031,18 m²sòl.

Només a efectes de càlcul correspondria descomptar el 10% de l'aprofitament de cessió a l'administració actuant.

Per al sostre destinat a habitatge de protecció pública en règim general i especial es considera que la totalitat es destina a règim general.

	sostre	sostre (-10% cessió)	valor sol (-10% cessió)
HLL	2.630,42	2.367,38	916.975,13 €
HPC	385,84	347,26	59.062,80 €
HPP	771,69	694,52	114.983,53 €
Usos compatibles	0,00	0,00	0,00 €
TOTAL	3.787,95	3.409,16	1.091.021,47 €

DEURES I CÀRREGUES PENDENTS

La finca objecte de la valoració té despeses d'urbanització pendents d'acord al que s'ha justificat al capítol 4.1. per un total de 809.644,03 €.

VALOR DE TAXACIÓ RESULTANT

Valor del solar amb les obres d'urbanització realitzades:

Valor taxació finca	1.091.021 €
Despeses pendents:	809.644 €
Valor dels terrenys:	281.377 €

El valor de taxació dels terrenys és de **281.377 €**, resultant una repercussió global de **82,53 €/m²st**.

VALORS DE REPERCUSSIÓ		
COST D'URBANITZACIÓ		100,81 €/m²st
VALOR DE CONSTRUCCIÓ		
	HLL plurifamiliar	1048,89 €/m²st
	HPC	793,76 €/m²st
	HPP	793,76 €/m²st
VALOR DE VENDA		
	HLL plurifamiliar	2.010,72 €/m²st
	HPC	1.349,38 €/m²st
	HPP	1.343,05 €/m²st
VALOR DE REPERCUSSIÓ URBANITZAT		
	HLL plurifamiliar	387,34 €/m²st
	HPC	170,08 €/m²st
	HPP	165,56 €/m²st
VALOR GLOBAL DE REPERCUSSIÓ URBANITZAT		82,53 €/m²st
VALOR GLOBAL DE REPERCUSSIÓ SENSE URBANITZAR		320,02 €/m²st
VALORS TOTALS		
COST D'URBANITZACIÓ TOTAL		809.644 €
VALOR DEL SÒL URBANITZAT		281.377 €
VALOR DEL SÒL SENSE URBANITZAR		1.091.021 €

Observació: aquests valors són indicatius atès que els costos de construcció, les despeses d'urbanització i els valors de mercat considerats per estimar els valors de venda són orientatius.

CONCLUSIONS

D'acord amb els càlculs realitzats és conclou que el polígon d'actuació és viable atès que el valor residual del sòl genera un benefici superior al 18% per habitatge.

Notes simples acreditació titularitat

PLA DE MILLORA URBANA UA16 TORRES DE
SEGRE · LLEIDA

5 NOTES SIMPLES ACREDITACIÓ TITULARITAT

Información Registral expedida por

MARIA EUGENIA RUBIES FARRE

Registrador de la Propiedad de LLEIDA 1
Gran Paseo de Ronda, 87 - LLEIDA
tlfno: 0034 973 273300

correspondiente a la solicitud formulada por

SOLDUGA & GARCIA ADVOCATS ASSOCIATS CB

con DNI/CIF: E25722539



Interés legítimo alegado:

Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones

Identificador de la solicitud: F26TM73Q9

Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta información.

Su referencia:1583/21-G

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE LLEIDA Nº 1

NOTA INFORMATIVA DE DOMINIO Y DE CARGAS

Página

Fecha 18/1/2022

Finca : 87740 de LLEIDA

IDUFIR: 25010000720685

DATOS REGISTRALES

Tomo 2590 Libro 1737 Folio 130

DESCRIPCION

RUSTICA: Porción de terreno sito en término de Lleida, partida Secano de San Pedro-Balafia, con frente hoy a calle Torres de Segre,

de superficie cuatro mil novecientos treinta y siete metros cuadrados. Sobre esta finca existen las siguientes edificaciones: Uno.- CASA compuesta de sótanos, planta baja y planta alta, con una superficie útil total: la planta sótano, destinada a almacén, ciento treinta y cinco metros, veintidós decímetros cuadrados; la planta baja, destinada a vivienda, ciento setenta metros, cincuenta decímetros cuadrados; y la planta alta, destinada a vivienda, sesenta y seis metros, cuarenta y seis decímetros cuadrados. La planta sótano carece de distribución interior, la planta baja y la alta constituyen una sola vivienda compuesta de cocina, salón, comedor, dos dormitorios, lavabo, lavadero y leñero en planta baja, y cuatro dormitorios y baño en la planta alta. Dos.- EDIFICIO situado junto al anterior que consta de vivienda, con una superficie útil de cincuenta metros, sesenta y cuatro decímetros cuadrados; y almacén que tiene una superficie útil de cuarenta y tres metros, setenta decímetros cuadrados. La vivienda se compone de cocina, despensa, comedor, pasillo y tres dormitorios. El almacén carece de distribución interior. Linda: al frente, Este, calle Torres de Segre; derecha entrando, Norte, tierras de Ramón Aige y estación transformadora; izquierda entrando, Sur, con las de Ramón Hereter Ficapal; y Oeste, fondo, resto de finca, que coincide con el límite divisorio del SUR 19. Está afectada por el Plan Sur-38 Balafia-Nord.

REFERENCIA CATASTRAL: No consta.

REPRESENTACIÓN GRÁFICA REGISTRAL: No consta inscrita.

ESTADO DE COORDINACIÓN GRÁFICA CON CATASTRO: Finca no coordinada gráficamente con el Catastro, conforme al artículo 10 de la Ley Hipotecaria.

CERTIFICACIÓN/ ETIQUETA DE EFICIENCIA ENERGÉTICA: No consta.

CÉDULA DE HABITABILIDAD: No consta.

<http://www.registradores.org>

Pág. 2

TITULARES

Nombre.....: SOCIEDAD DE GESTION DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACION BANCARIA S.A.

DNI/NIF.....: A86602158

Título: REMATE

Participación: El pleno dominio

Autoridad: Adelaida Perez-Navarro Romero

Sede Autoridad: Lleida

Fecha escritura: 24-05-2019

Inscripción: 6ª de fecha 10-06-2019

SALVO AFECCIONES FISCALES,

Propiedad Horizontal

Cargas que puedan derivar legalmente de su sujeción al régimen de propiedad horizontal del edificio del que forma parte y de sus estatutos.

Cargas:

OTRAS NO CONTEMPLADAS

La finca 87740 de LLEIDA, se encuentra sujeta a los derechos de tanteo y retracto a favor de la Generalitat de Catalunya, establecidos en el apartado 2 del artículo 15 de la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda, modificado por el artículo 1 del Decreto Ley 1/2015, de 24 de marzo, de medidas extraordinarias y urgentes para la movilización de las viviendas provenientes de procesos de ejecución hipotecaria, en los términos establecidos en el artículo 2 del mismo Decreto Ley 17/2019 de 23 de diciembre de medidas urgentes para mejorar el acceso de la vivienda; por razón de la transmisión objeto de la inscripción 6ª, de la indicada finca número 87740 de LLEIDA, al folio 130, del libro 1737 de LLEIDA, tomo 2590 del Archivo.

Documentos Pendientes de Despacho

SIN ASIENTOS PENDIENTES

ADVERTENCIA: Los datos consignados en la presente nota simple se refieren al día de la fecha antes de la apertura del Libro Diario.

***** FIN DE LA NOTA INFORMATIVA *****

ADVERTENCIAS

- Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, solo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (artículo 225 de la Ley Hipotecaria).

- Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N 17/02/98; B.O.E. 27/02/1998).

- Esta información registral no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.

- El usuario receptor de esta información se acoge a las condiciones de la Política de privacidad expresadas en la web oficial del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España publicadas a través de la url:
<https://www.registradores.org/registroVirtual/privacidad.do>.



Información Registral expedida por

MARIA EUGENIA RUBIES FARRE

Registrador de la Propiedad de LLEIDA 1
Gran Paseo de Ronda, 87 - LLEIDA
tlfno: 0034 973 273300

correspondiente a la solicitud formulada por

SOLDUGA & GARCIA ADVOCATS ASSOCIATS CB

con DNI/CIF: E25722539



Interés legítimo alegado:

Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones

Identificador de la solicitud: F26UF26T4

Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta información.

Su referencia:1583/21-G

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE LLEIDA Nº 1
NOTA INFORMATIVA DE DOMINIO Y DE CARGAS

Página

Fecha 21/1/2022

Finca : 27069 de LLEIDA

IDUFIR: 25010000508894

DATOS REGISTRALES

Tomo 1634 Libro 882 Folio 179

DESCRIPCION

URBANA: Porción de terreno, seco, sito en término de Lleida, Partida Balafia, de diez áreas, cincuenta centiáreas de superficie. Linda: Oriente, finca de sucesores de Ramón Sans; Mediodía, calle Torres de Segre, antes resto de finca destinado a calle de diez metros de ancho; Poniente, calle Germans Queralt, antes resto de finca destinado a calle; y Norte, resto de finca de María Faus Picapal y finca de sucesores de Ramón Sans.

REFERENCIA CATASTRAL INCORPORADA: 2620406CG0122B0001RE.

REPRESENTACIÓN GRÁFICA REGISTRAL: No consta inscrita.

ESTADO DE COORDINACIÓN GRÁFICA CON CATASTRO:

-Finca no coordinada gráficamente con el Catastro, conforme al artículo 10 de la Ley Hipotecaria.

TITULARES

Nombre.....: PROMONTORIA COLISEUM REAL ESTATE S.L.

DNI/NIF.....: B67479451

Título: APORTACION

Participación: El pleno dominio

Autoridad: Antonio Pérez-Coca Crespo

Sede Autoridad: Madrid

Fecha escritura: 20-12-2019

<http://www.registradores.org>

Pág. 2

Inscripción: 8ª de fecha 03-02-2020

SALVO AFECCIONES FISCALES,

Propiedad Horizontal

Cargas que puedan derivar legalmente de su sujeción al régimen de propiedad horizontal del edificio del que forma parte y de sus estatutos.

SIN CARGAS

Documentos Pendientes de Despacho

SIN ASIENTOS PENDIENTES

ADVERTENCIA: Los datos consignados en la presente nota simple se refieren al día de la fecha antes de la apertura del Libro Diario.

***** FIN DE LA NOTA INFORMATIVA *****

ADVERTENCIAS

- Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, solo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (artículo 225 de la Ley Hipotecaria).

- Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N 17/02/98; B.O.E. 27/02/1998).

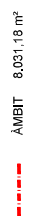
- Esta información registral no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.

- El usuario receptor de esta información se acoge a las condiciones de la Política de privacidad expresadas en la web oficial del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España publicadas a través de la url:
<https://www.registradores.org/registroVirtual/privacidad.do>.

Plànols d'Informació Urbanística

PLA DE MILLORA URBANA UA16 TORRES DE
SEGRE · LLEIDA

6 DOCUMENTACIÓ GRÀFICA



Pàg.: 1523

PROMOTOR:

JUNTA DE COMPENSACIÓ DE LA
UNITAT D'ACTUACIÓ UA16 TORRES
DE SEGRE DE LLEIDA

PROJETE :

PLA DE MILLORA URBANA DE LA
UNITAT D'ACTUACIÓ UA16
TORRES DE SEGRE DE LLEIDA

EMPLACEMENT :

LLEIOW

SITUACIÓ I EMPLAÇAMENT

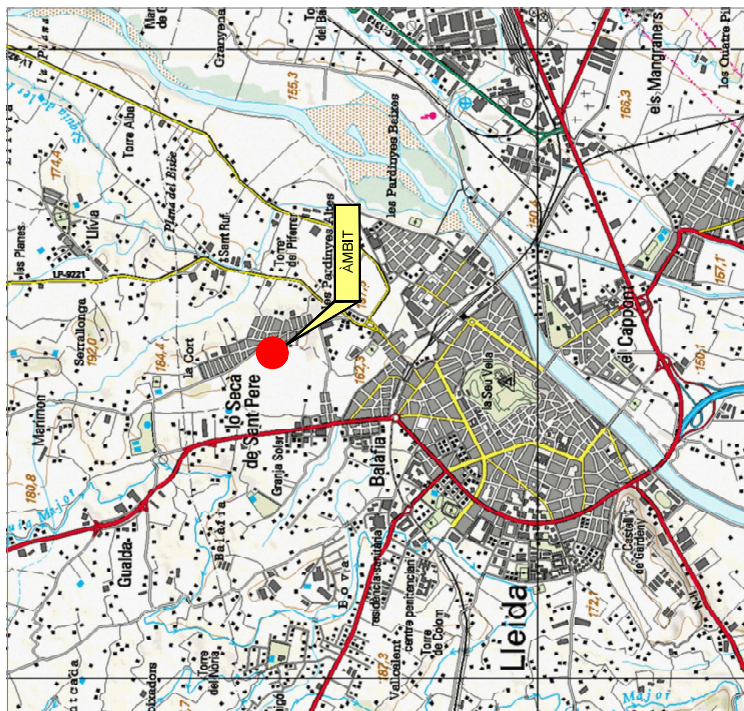
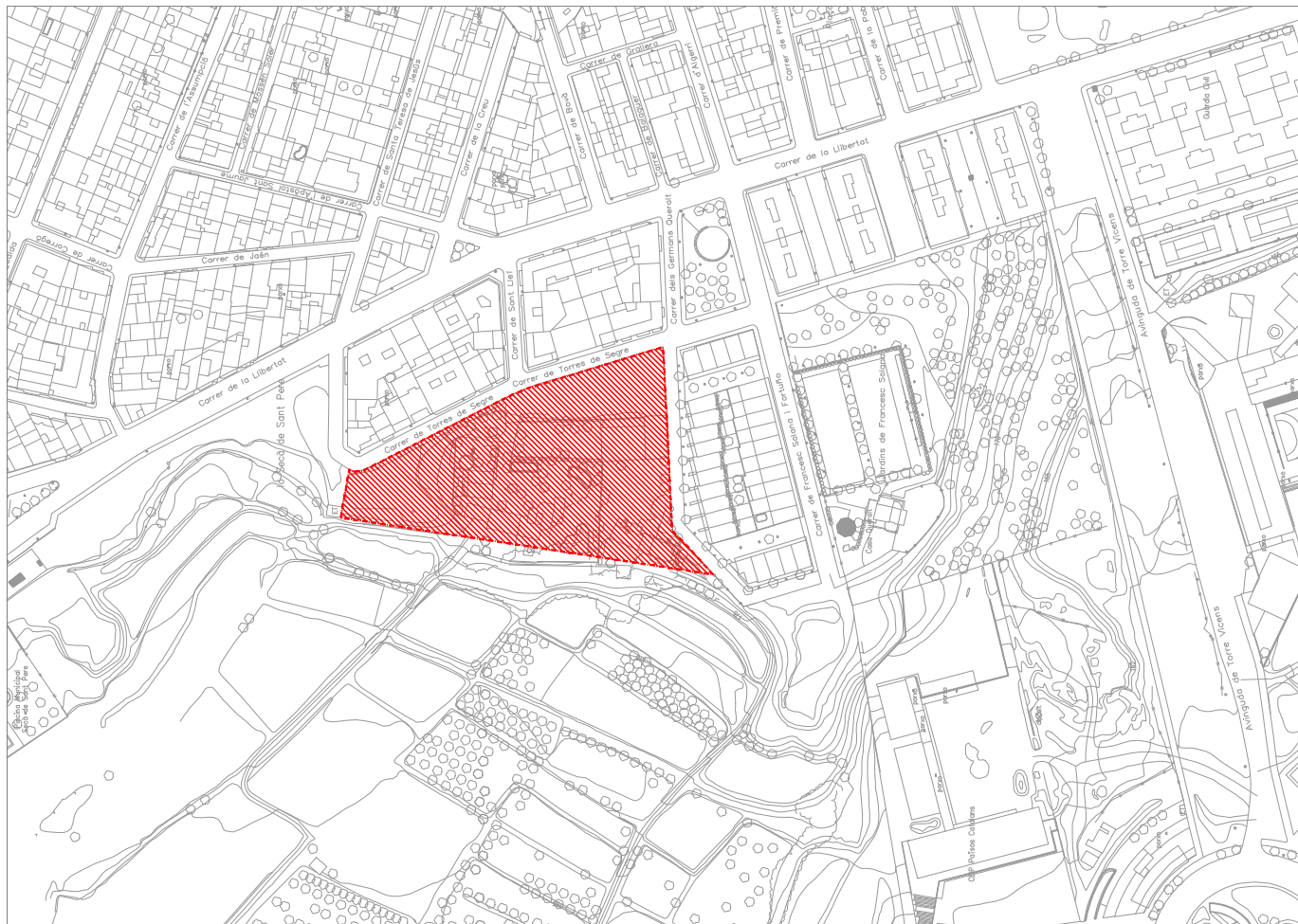
140.000 - 112.000

DECEMBRE 2023

NUM PLÁNOL:

1.01

Albert Simó Bayona
Oriol Monfort Casas





ÀMBIT 8.031,18 m²

1523

PROMOTOR:
JUNTA DE COMPENSACIÓ DE LA
UNITAT D'ACTUACIÓ UA16 TORRES
DE SEGRE DE LLEIDA

PROJECTE:

PLA DE MILLORA URBANA DE LA
UNITAT D'ACTUACIÓ UA16
TORRES DE SEGRE DE LLEIDA

ESPÀCIAMENT:

LLEIDA

TIPO: PLÀNOL

ORTOFOTOMAPA

ESCALA:

1/1.000

DATA:

DESEMBRE 2022

NOM PLÀNOL:

1.02

arcocoas
arquitectes

Albert Simó Barroca
Oriol Moritja Clares





— AMBIT PGLL 8.120,41 m²
— AMBIT 8.031,18 m²

1523
PREMIER: JUNTA DE COMPENSACIÓ DE LA UNITAT D'ACTUACIÓ UA16 TORRES DE SEGRE DE LLEIDA

PROJECTE:

PLA DE MILLORA URBANA DE LA UNITAT D'ACTUACIÓ UA16 TORRES DE SEGRE DE LLEIDA

DISSENYADOR:

LLEIDA

TOPOGRÀFIC I AJUST DE L'ÀMBIT D'ACTUACIÓ

ESCALA:

1:500

DATA:

DESEMBRE 2023

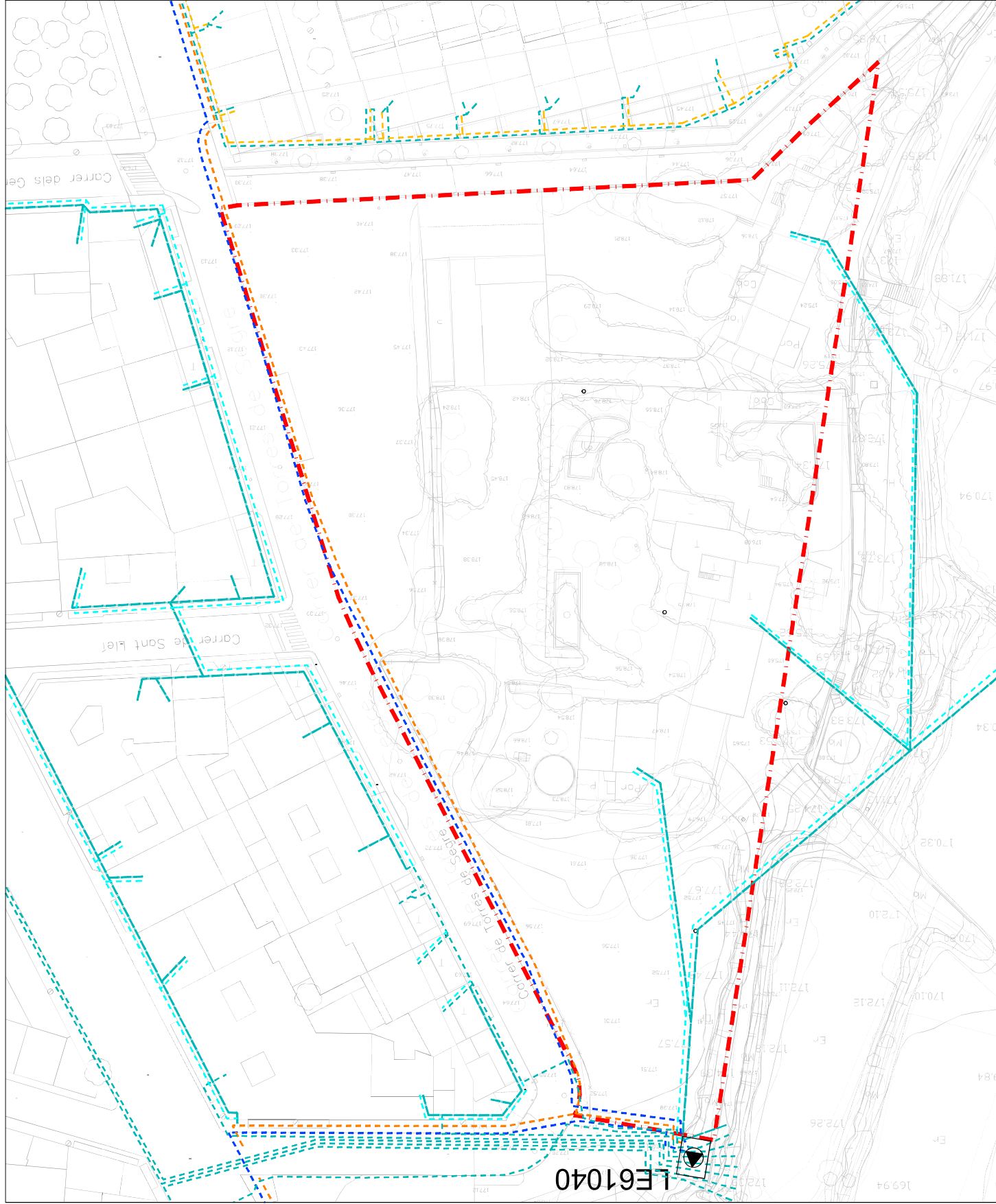
FIRM PLANO:

1.04

procoos
ARQUITECTES

Albert Cidre Bayona
Cristina Martí Canals





LEGENDA DE MT/BT
CENTRE DE DISTRIBUCIÓ
TRAMATIT SUBTERRANEA
TRAMATIT SUBTERRANEA
TRAMATIT SUBTERRANEA
TRAMATIT SUBTERRANEA
TRAMATIT SUBTERRANEA
TRAMATIT SUBTERRANEA

AMBIT 8.031,18 m²

1523

JUNTA DE COMPENSACIÓ DE LA
UNITAT D'ACTUACIÓ UA16 TORRES
DE SEGRE DE LLEIDA

PROYECTO

PLA DE MILLORA URBANA DE LA
UNITAT D'ACTUACIÓ UA16
TORRES DE SEGRE DE LLEIDA

PROYECTO

LLEIDA

SERVEIS EXISTENTS

XARXA DE MITJAI BADA TENSIO

ESCALA

DATA

1008

DESEMBRE 2003

FORM PLANO

1.05.1

arqcoos
ARQUITECTES

Albert Cerdà Bayona
Cristina Martí Cerdà



LEGENDA DE TELEFONICA

- CANALITZACIÓ A CONDUCTES PAC
- CANALITZACIÓ A CONDUCTES UNIFIAT
- CANALITZACIÓ A CONDUCTES UNIFIAT
- ARQUETIPUS SOTERRADA N°1807
- CANALITZACIÓ SOTERRADA N°1804
- POSTE NÚM. 1
- POSTE I COMISSIÓ NÚM. 1

AMBIT 8.031,18 m²

1523

PREMIER: JUNTA DE COMPENSACIÓ DE LA UNITAT D'ACTUACIÓ UA16 TORRES DE SEGRE DE LLEIDA

PROJECCION:

PLA DE MILLORA URBANA DE LA UNITAT D'ACTUACIÓ UA16 TORRES DE SEGRE DE LLEIDA

PROJECCION:

LLEIDA

SERVEIS EXISTENTS XARXA TELEFONICA

ESCALA: 1:500

DATA: DESEMBRE 2023

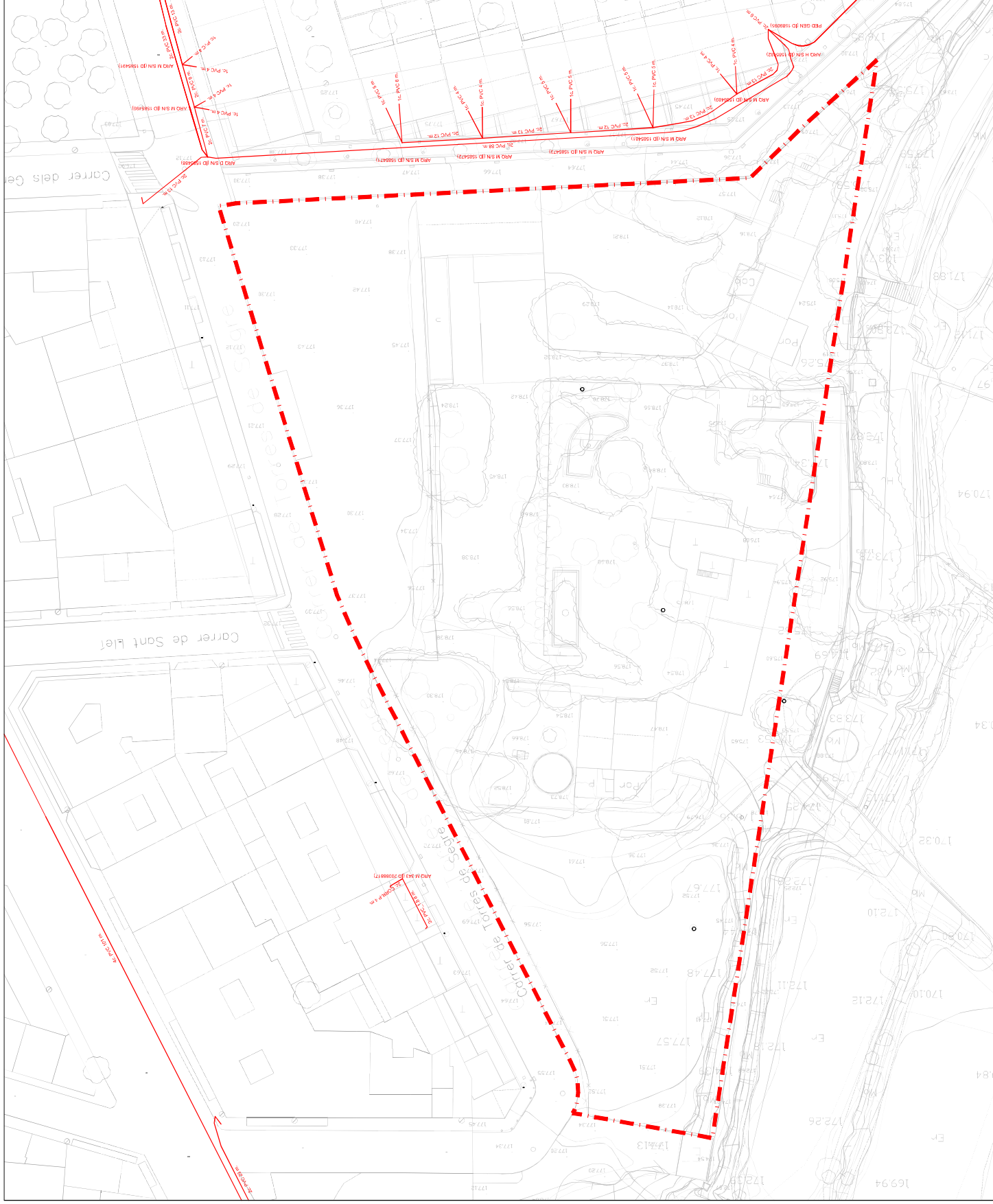
FIRM. PLANO:

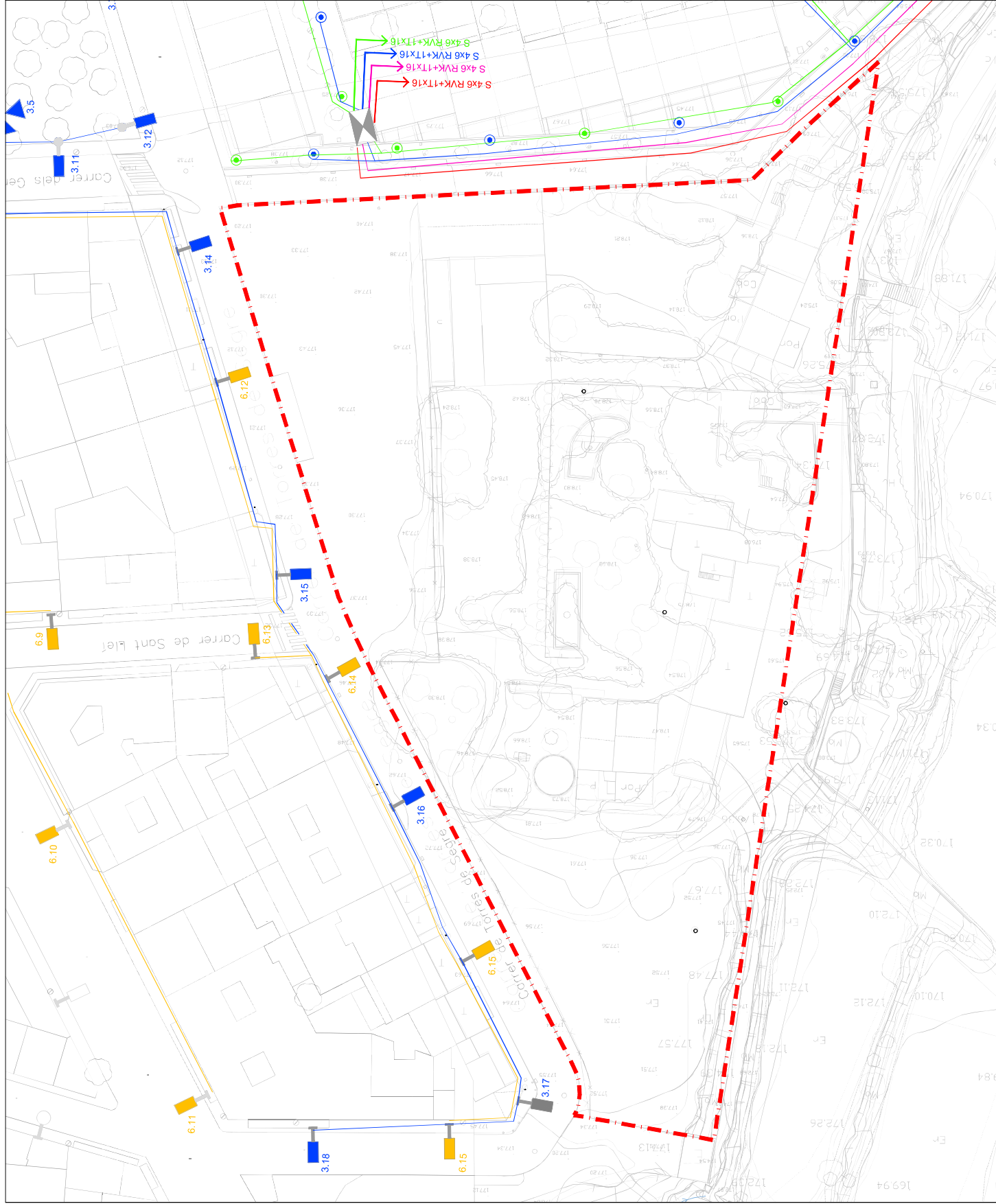
1.05.2

arqcoos

ARQUITECTES

Albert Cerdà Bayona
Cristina Martí Cerdà





LEGENDA D'ENLUMENAT PÚBLIC

QUADRE DE COMANDAMENT

ANQUETA

CORRECCIÓ D'ENLUMENAT

SUPORTS

BRAC EN FACINA

COLUMNA AMB BRAC

COLUMNA TRIDIMENSIONAL 8m

COLUMNA INCLINADA 10m

COLUMNA INCLINADA 15m

COLUMNA 10m

LUMINÀRIES

PHILIPS DS-01 100W VAP

PHILIPS PIRIDA 100W VAP

LLUMINÀRIA 50W VAP

PHILIPS TONIQUE 30W

PHILIPS OPTIBOND 100W

NOMBRE DE LINES

L1

L2

L3

L4

L5

L6

L7

L8

L9

L10

NOMENCLATURES CABLES: A. COT. 100

A. INCLINACIÓ CABLE

B. INCLINACIÓ CABLE

C. INCLINACIÓ CABLE

D. INCLINACIÓ CABLE

E. INCLINACIÓ CABLE

F. INCLINACIÓ CABLE

G. INCLINACIÓ CABLE

H. INCLINACIÓ CABLE

I. INCLINACIÓ CABLE

J. INCLINACIÓ CABLE

K. INCLINACIÓ CABLE

L. INCLINACIÓ CABLE

M. INCLINACIÓ CABLE

N. INCLINACIÓ CABLE

O. INCLINACIÓ CABLE

P. INCLINACIÓ CABLE

Q. INCLINACIÓ CABLE

R. INCLINACIÓ CABLE

S. INCLINACIÓ CABLE

T. INCLINACIÓ CABLE

U. INCLINACIÓ CABLE

V. INCLINACIÓ CABLE

W. INCLINACIÓ CABLE

X. INCLINACIÓ CABLE

Y. INCLINACIÓ CABLE

Z. INCLINACIÓ CABLE

AA. INCLINACIÓ CABLE

AB. INCLINACIÓ CABLE

AC. INCLINACIÓ CABLE

AD. INCLINACIÓ CABLE

AE. INCLINACIÓ CABLE

AF. INCLINACIÓ CABLE

AG. INCLINACIÓ CABLE

AH. INCLINACIÓ CABLE

AI. INCLINACIÓ CABLE

AJ. INCLINACIÓ CABLE

AK. INCLINACIÓ CABLE

AL. INCLINACIÓ CABLE

AM. INCLINACIÓ CABLE

AN. INCLINACIÓ CABLE

AO. INCLINACIÓ CABLE

AP. INCLINACIÓ CABLE

AQ. INCLINACIÓ CABLE

AR. INCLINACIÓ CABLE

AS. INCLINACIÓ CABLE

AT. INCLINACIÓ CABLE

AU. INCLINACIÓ CABLE

AV. INCLINACIÓ CABLE

AW. INCLINACIÓ CABLE

AX. INCLINACIÓ CABLE

AY. INCLINACIÓ CABLE

AZ. INCLINACIÓ CABLE

1523

PROMOTOR:

JUNTA DE COMPENSACIÓ DE LA

UNITAT D'ACTUACIÓ UA16 TORRES

DE SEGRE DE LLEIDA

PRODUCTE:

PLA DE MILLORA URBANA DE LA

UNITAT D'ACTUACIÓ UA16

TORRES DE SEGRE DE LLEIDA

DISPENSA:

LLEIDA

TÍTOL PLÀNOL:

SERVEIS EXISTENTS

XARXA D'ENLUMENAT PÚBLIC

ESCALA:

1:500

DATA:

DESEMBRE 2023

FORM PLÀNOL:

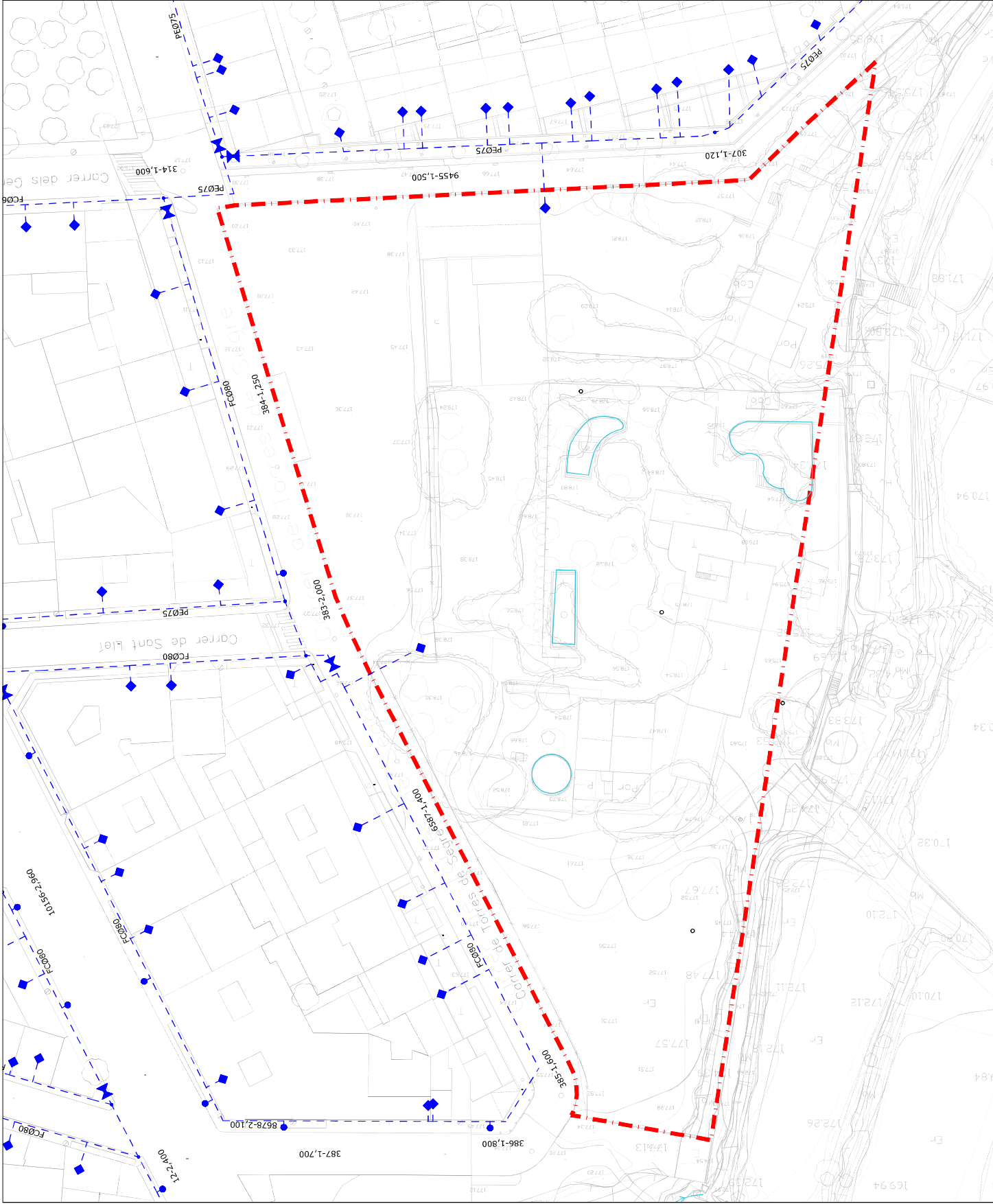
1:05.3

ARCOCONS

ARQUITECTES

Albert Cerdà Bayona

CRISTINA PÉREZ CARRAS



LEGENDA D'ABASTAMENT

- XX0000 ETIQUETES
- CANONADA
- ESCOMESA AIGUA
- REDANT
- BOUL DE REG
- VALVULA
- AUS
- BOULAJA
- VALVULA
- REDUCTOR DE PRESSION
- ESCOMESA CONTRA INVERSIO
- FONT
- VAL REGULADORA
- VENTOSA

AMBIT 8.031,18 m²

1523

PREMIER
JUNTA DE COMPENSACIÓ DE LA
UNITAT D'ACTUACIÓ UA16 TORRES
DE SEGRE DE LLEIDA

PROJECCION

PLA DE MILLORA URBANA DE LA
UNITAT D'ACTUACIÓ UA16
TORRES DE SEGRE DE LLEIDA

PROJECCION

LLEIDA

SERVEIS EXISTENTS
XARXA D'ABASTAMENT D'AIGUA

1500

DESENYAT

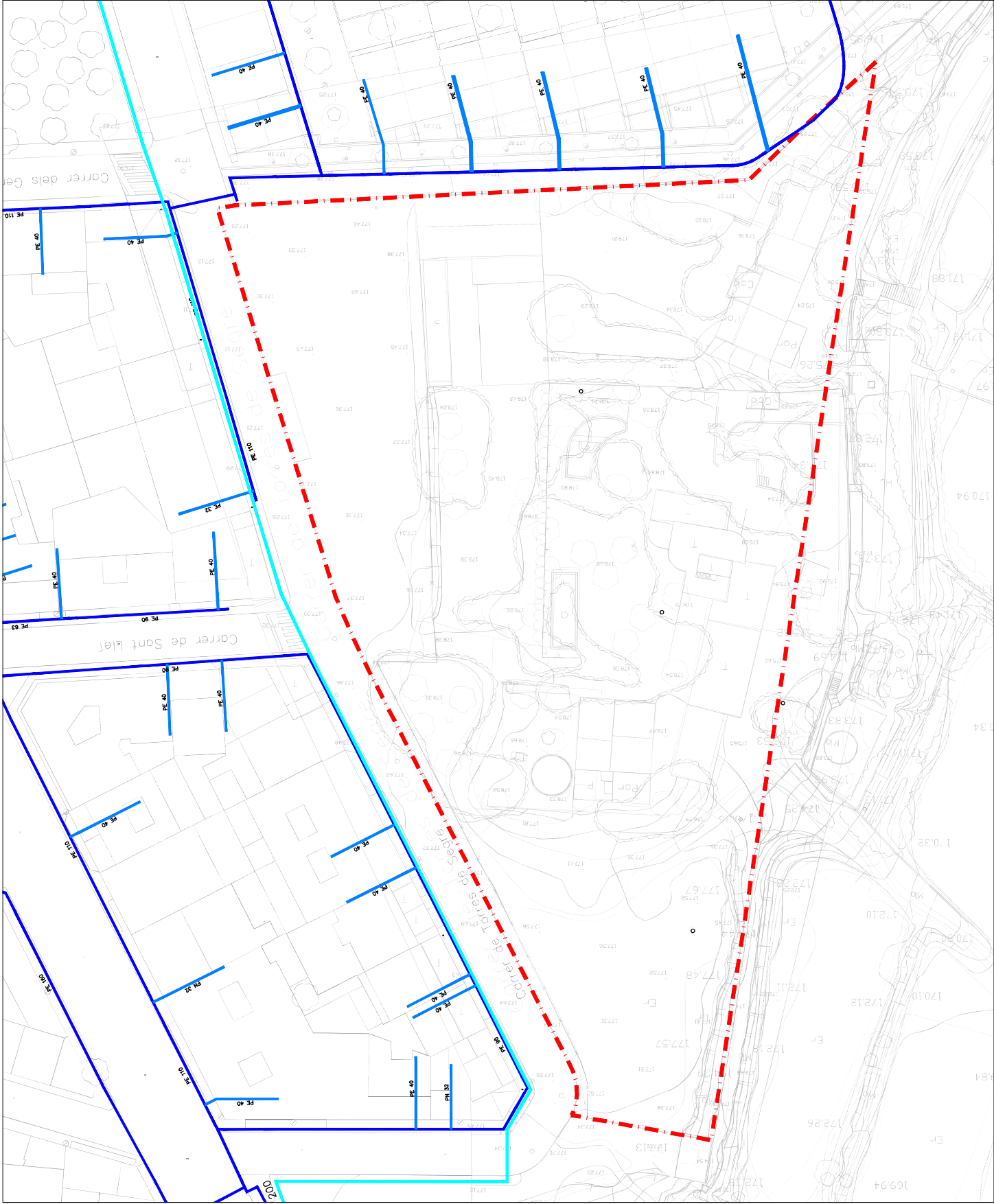
105.4

105.4

arqcoos

ARQUITECTES

Albert Gine, Dayana
Cristina i David Gine



LEGENDA DE GAS
ESCOMESA
MITJA A
MITJA B
POULETIL
PE

AMBIT 8.031,18 m²

1523

PREMIER
JUNTA DE COMPENSACIÓ DE LA
UNITAT D'ACTUACIÓ UA16 TORRES
DE SEGRE DE LLEIDA

PROJECTE

PLA DE MILLORA URBANA DE LA
UNITAT D'ACTUACIÓ UA16
TORRES DE SEGRE DE LLEIDA

PROJECCION

LLEIDA

SERVEIS EXISTENTS
XARXA DE GAS

1500

ESCALA
DATA: DESEMBRE 2023

FORM PLANO

1.05.6

arqcoos
ARQUITECTES

Albert Cerdà Bayona
Cristina Martí Cerdà



--- AMBIT 8.031,18 m²

1523

PREMIER: JUNTA DE COMPENSACIÓ DE LA

UNITAT D'ACTUACIÓ UA16 TORRES

DE SEGRE DE LLEIDA

PROJECTE:

PIA DE MILLORA URBANA DE LA

UNITAT D'ACTUACIÓ UA16

TORRES DE SEGRE DE LLEIDA

PROJECCION:

LLEIDA

TITOL PLANO:

REPORTATGE FOTOGRÀFIC

DATA:

DESEMBRE 2023

ESCALA:

1:07,1

PROJECCION:

LLEIDA

TITOL PLANO:

REPORTATGE FOTOGRÀFIC

DATA:

DESEMBRE 2023

ESCALA:

1:07,1

PROJECCION:

LLEIDA

TITOL PLANO:

REPORTATGE FOTOGRÀFIC

DATA:

DESEMBRE 2023

ESCALA:

1:07,1

PROJECCION:

LLEIDA

TITOL PLANO:

REPORTATGE FOTOGRÀFIC

DATA:

DESEMBRE 2023

ESCALA:

1:07,1

PROJECCION:

LLEIDA

TITOL PLANO:

REPORTATGE FOTOGRÀFIC

DATA:

DESEMBRE 2023

ESCALA:

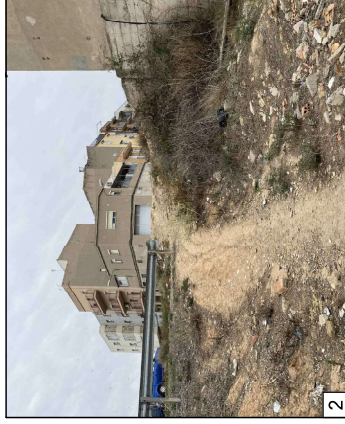
1:07,1

PROJECCION:

LLEIDA

arquitectes

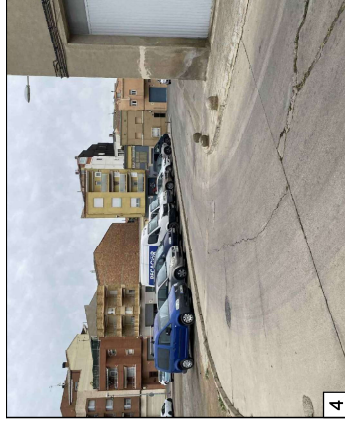
Albert Cerdà Bayona
Cristina Puig i Caballé



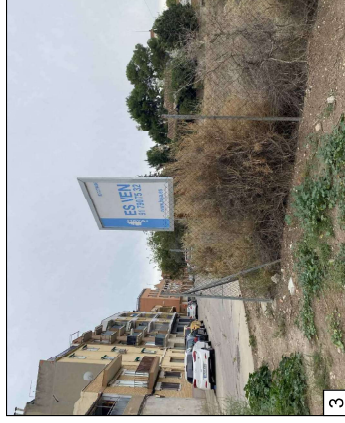
1



2



3



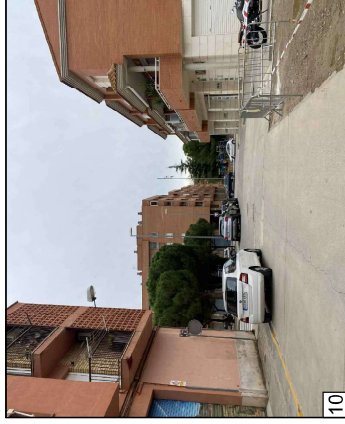
4



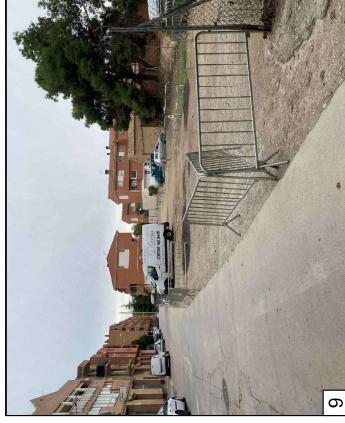
5



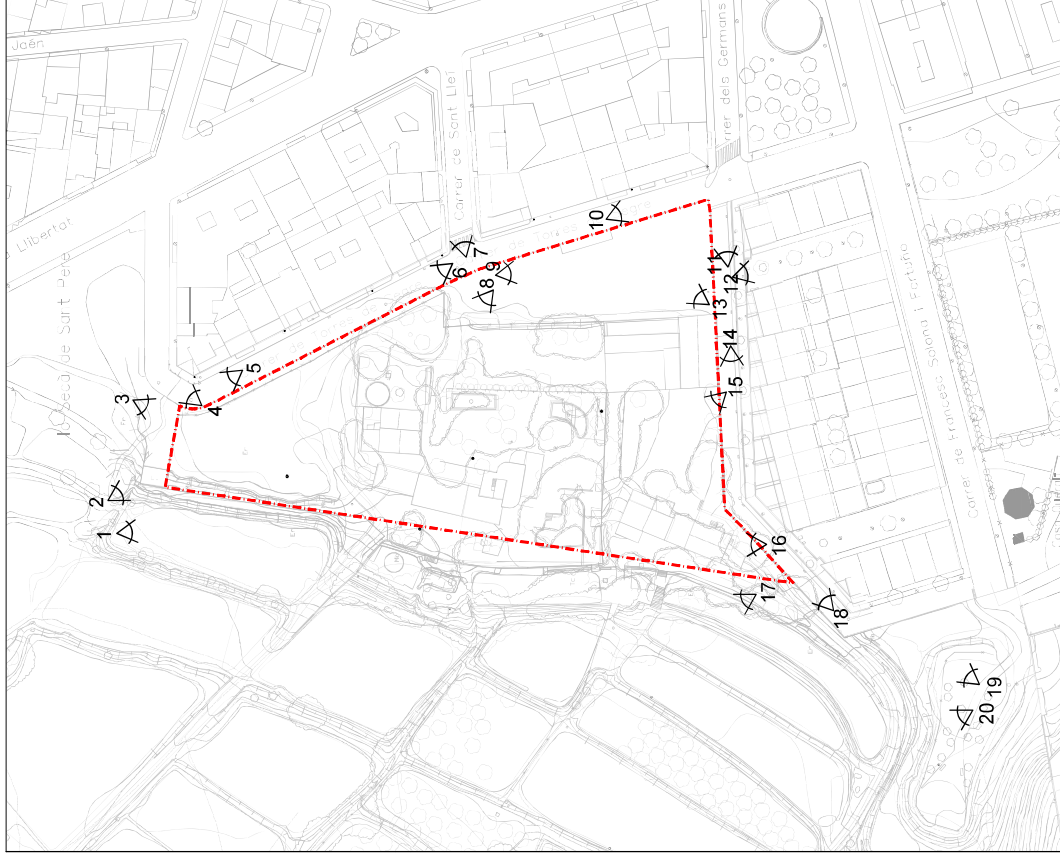
6



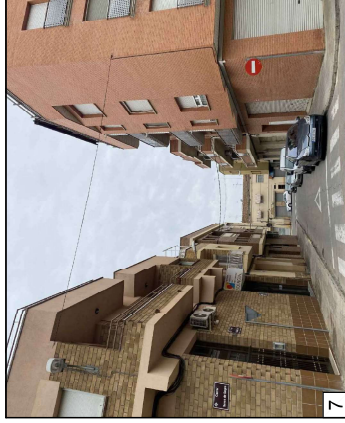
7



8



9



10



AMBIT 8.031,18 m²

1523

PREMIER: JUNTA DE COMPENSACIÓ DE LA UNITAT D'ACTUACIÓ UA16 TORRES DE SEGRE DE LLEIDA

PROJECTE:

PLA DE MILLORA URBANA DE LA UNITAT D'ACTUACIÓ UA16 TORRES DE SEGRE DE LLEIDA

EMPLAÇAMENT:

LLEIDA

TÍTOL PLÀNOL

REPORTATGE FOTOGRÀFIC

ESCALA:

4m

DATA: DESEMBRE 2023

TIPUS PLÀNOL

1.07.2

arquitectes

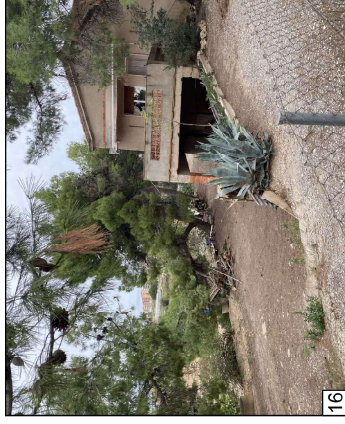
Albert Cerdà Bayona
Cristina Puigvert Canals



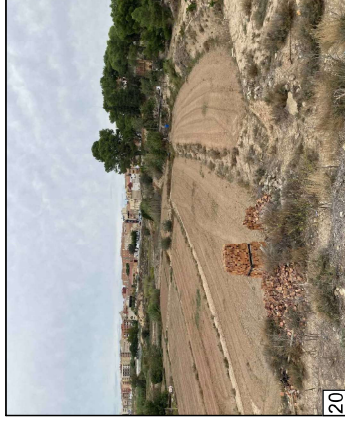
12



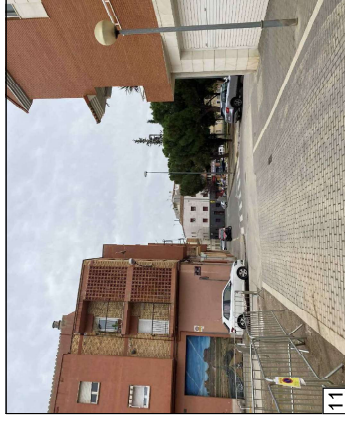
14



16



20



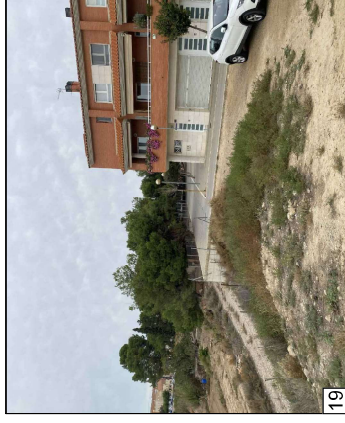
11



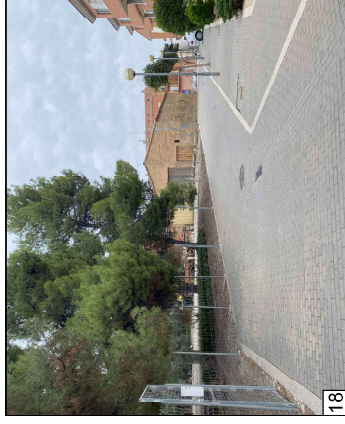
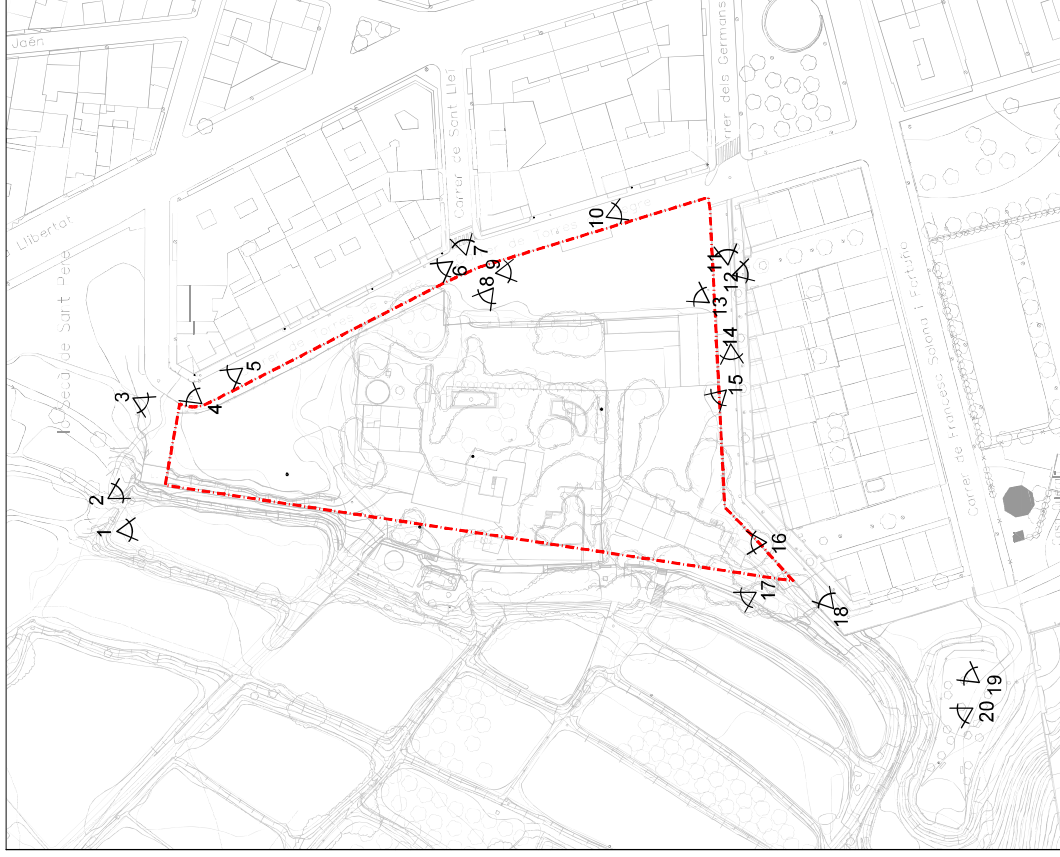
13



15



19



18

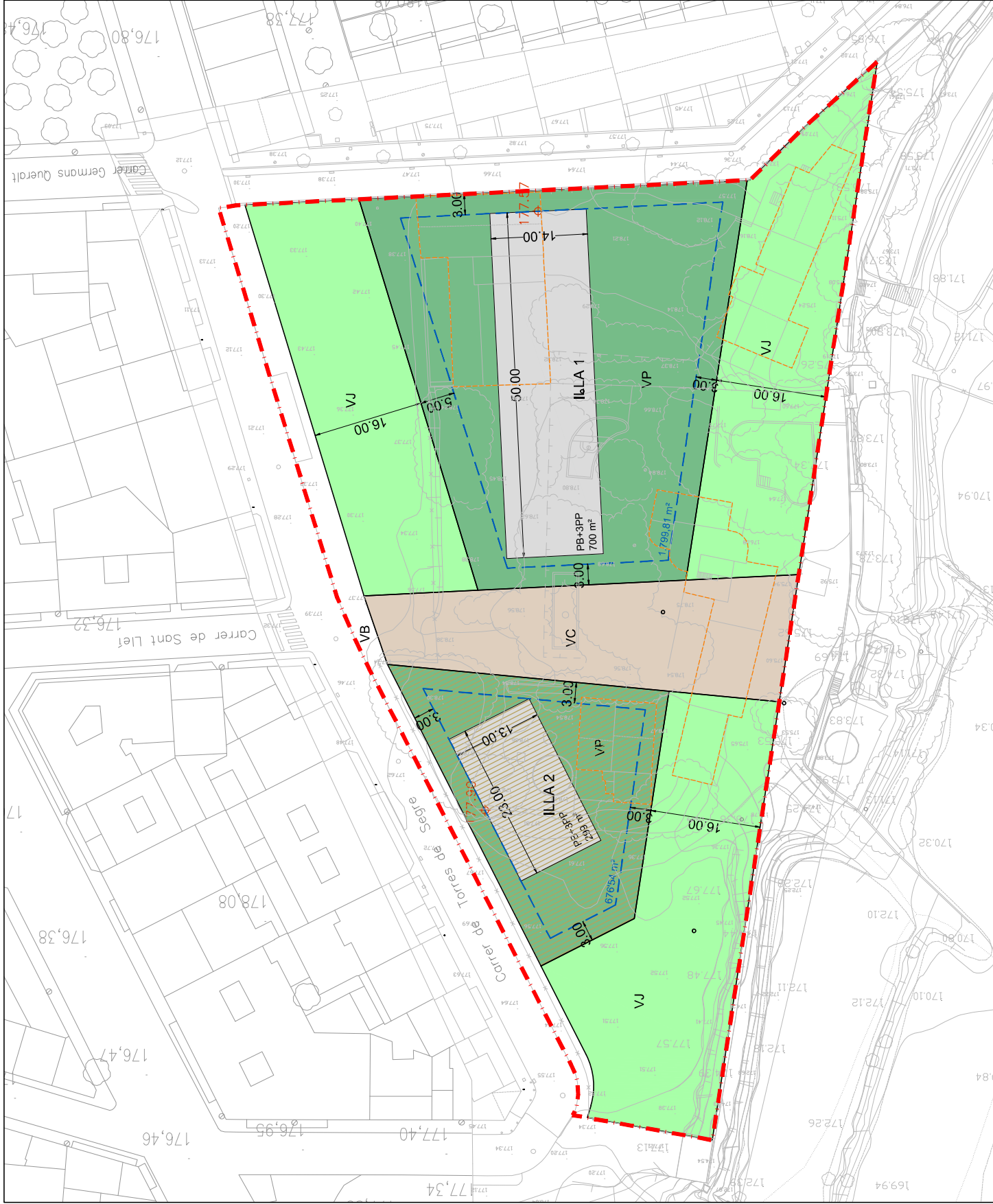


17

Plànols d'Ordenació Urbanística

PLA DE MILLORA URBANA UA16 TORRES DE

SEGRE · LLEIDA



SISTEMES

EQUIPAMENTS COMUNITARIS

XSXA VIERA BASICA

XSXA VIERA BASICA

XSXA VIERA BASICA

SISTEMA DESPANS LURES

ZONES VERDES O JARDINS

PARKS URBANS

ZONES

EDIFICACIO OBERTA

URBANA RESIDENCIAL

ORDENACIO ESPECIAL TPLS 3

HABITATGE DE PROTECCIO OFICIAL

PERMETRE REGULADOR DE CONFIGURACIO

FLEXIBLE (EDIFICACIO OBERTA)

EDIFICACIO AMB CARACTER INDICATIU

VERD PRIVAT

COTA REFERENCIAL PLANTA BANDA

CONSTRUCCIONS A ENGRUOCAR

AMBIT 8.031,18 m²

1523

PREMIER

JUNTA DE COMPENSACIO DE LA

UNITAT D'ACTUACIO UA16 TORRES

DE SEGRE DE LLEIDA

PRODUCTE

PLA DE MILLORA URBANA DE LA

UNITAT D'ACTUACIO UA16

TORRES DE SEGRE DE LLEIDA

ORDENACIO I PARAMETRES

REGULADORS

1500

DESEMBRE 2023

1500

DESEMBRE 2023

1500

DESEMBRE 2023

1500

DESEMBRE 2023

1500

DESEMBRE 2023

1500

DESEMBRE 2023

1500

DESEMBRE 2023

1500

DESEMBRE 2023

1500

DESEMBRE 2023

1500

DESEMBRE 2023

1500

DESEMBRE 2023

1500

DESEMBRE 2023

1500

DESEMBRE 2023

1500

DESEMBRE 2023

1500

DESEMBRE 2023

1500

DESEMBRE 2023

1500

DESEMBRE 2023

1500

DESEMBRE 2023

1500

DESEMBRE 2023

1500

DESEMBRE 2023

1500

DESEMBRE 2023

1500

DESEMBRE 2023

1500

DESEMBRE 2023

1500

DESEMBRE 2023

1500

DESEMBRE 2023

1500

DESEMBRE 2023

1500

DESEMBRE 2023

1500

DESEMBRE 2023

1500

DESEMBRE 2023

1500

DESEMBRE 2023

1500

DESEMBRE 2023

1500

DESEMBRE 2023

1500

DESEMBRE 2023

1500

DESEMBRE 2023

1500

DESEMBRE 2023

1500

DESEMBRE 2023

1500

DESEMBRE 2023

1500

DESEMBRE 2023

1500

DESEMBRE 2023

1500

DESEMBRE 2023

1500

DESEMBRE 2023

1500

DESEMBRE 2023

1500

DESEMBRE 2023

1500

DESEMBRE 2023

1500

DESEMBRE 2023

1500

DESEMBRE 2023

1500

DESEMBRE 2023

1500

DESEMBRE 2023

1500

DESEMBRE 2023

1500

DESEMBRE 2023

1500

DESEMBRE 2023

1500

DESEMBRE 2023

1500

DESEMBRE 2023

1500

DESEMBRE 2023

1500

DESEMBRE 2023

1500

DESEMBRE 2023

1500

DESEMBRE 2023

1500

DESEMBRE 2023

1500

DESEMBRE 2023

1500

DESEMBRE 2023

1500

DESEMBRE 2023

1500

DESEMBRE 2023

1500

DESEMBRE 2023

1500

DESEMBRE 2023

1500

DESEMBRE 2023

1500

DESEMBRE 2023

1500

DESEMBRE 2023

1500

DESEMBRE 2023

1500

DESEMBRE 2023

1500

DESEMBRE 2023

1500

DESEMBRE 2023

1500

DESEMBRE 2023

1500

DESEMBRE 2023

1500

DESEMBRE 2023

1500

DESEMBRE 2023

1500

DESEMBRE 2023

1500

DESEMBRE 2023

1500

DESEMBRE 2023

1500

DESEMBRE 2023

1500

DESEMBRE 2023

1500

DESEMBRE 2023

1500

DESEMBRE 2023

1500

DESEMBRE 2023

1500

DESEMBRE 2023

1500

DESEMBRE 2023

1500

DESEMBRE 2023

1500

DESEMBRE 2023

1500

DESEMBRE 2023

1500

DESEMBRE 2023

1500

DESEMBRE 2023

1500

DESEMBRE 2023

1500

DESEMBRE 2023

1500

DESEMBRE 2023

1500

DESEMBRE 2023

1500

DESEMBRE 2023

1500

DESEMBRE 2023

1500

DESEMBRE 2023

1500

DESEMBRE 2023

1500

DESEMBRE 2023

1500

DESEMBRE 2023

1500

DESEMBRE 2023

1500

DESEMBRE 2023

1500

DESEMBRE 2023

1500

DESEMBRE 2023

1500

DESEMBRE 2023

1500

DESEMBRE 2023

1500

DESEMBRE 2023

1500

DESEMBRE 2023

1500

DESEMBRE 2023

1500

DESEMBRE 2023

1500

DESEMBRE 2023

1500

DESEMBRE 2023

1500

DESEMBRE 2023

1500

DESEMBRE 2023

1500

DESEMBRE 2023

1500

DESEMBRE 2023

1500

DESEMBRE 2023

1500

DESEMBRE 2023

1500

DESEMBRE 2023

1500

DESEMBRE 2023

1500

DESEMBRE 2023

1500

DESEMBRE 2023

1500

DESEMBRE 2023

1500

DESEMBRE 2023

1500

DESEMBRE 2023

1500

DESEMBRE 2023

1500

DESEMBRE 2023

1500

DESEMBRE 2023

1500

DESEMBRE 2023

1500

DESEMBRE 2023

1500

DESEMBRE 2023



AMBIT 8.031,18 m²

1523

PREMIER: JUNTA DE COMPENSACIÓ DE LA
UNITAT D'ACTUACIÓ UA16 TORRES
DE SEGRE DE LLEIDA

PROJECTE:

PLA DE MILLORA URBANA DE LA
UNITAT D'ACTUACIÓ UA16
TORRES DE SEGRE DE LLEIDA

EMPLAÇAMENT:

LLEIDA

TÍTOL PLÀNOL

IMATGE INDICATIVA

ESCALA:

1:500

DATA:

DESEMBRE 2022

NUM PLÀNOL

0.03

arccoos
arquitectes

Albert Gineja Bayona
Cristina López Canals





ÀMBIT 8.031,18 m²

EPF. 1523
PROYECTE
JUNTA DE COMPENSACIÓ DE LA
UNITAT D'ACTUACIÓ UA16 TORRES
DE SEGRE DE LLEIDA

PROYECTE
PLA DE MILLORA URBANA DE LA
UNITAT D'ACTUACIÓ UA16
TORRES DE SEGRE DE LLEIDA

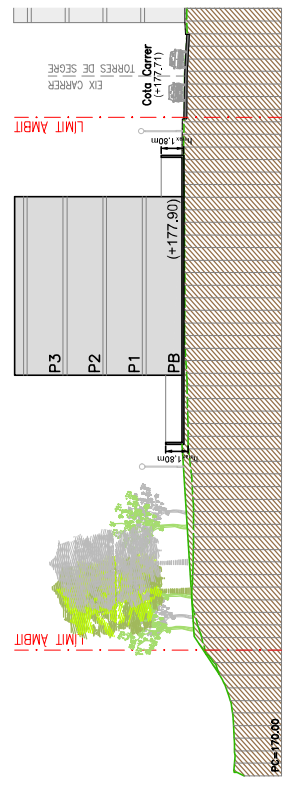
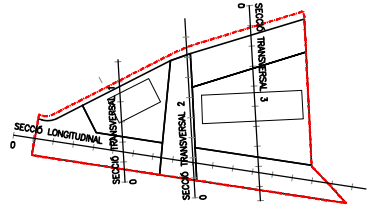
EMPLACAMENT
LLEIDA

TÍTOL PLANO
SECCIONS INDICATIVES

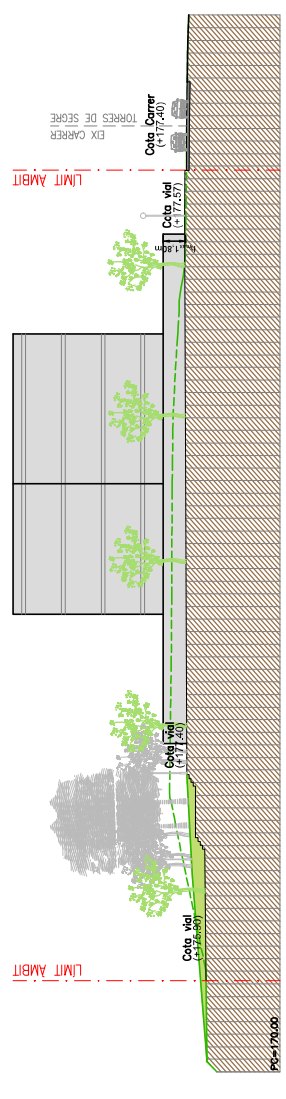
ESCALA: 1:400
DATA: 15 DE SETEMBRE 2022
NOM PLANO: O.04



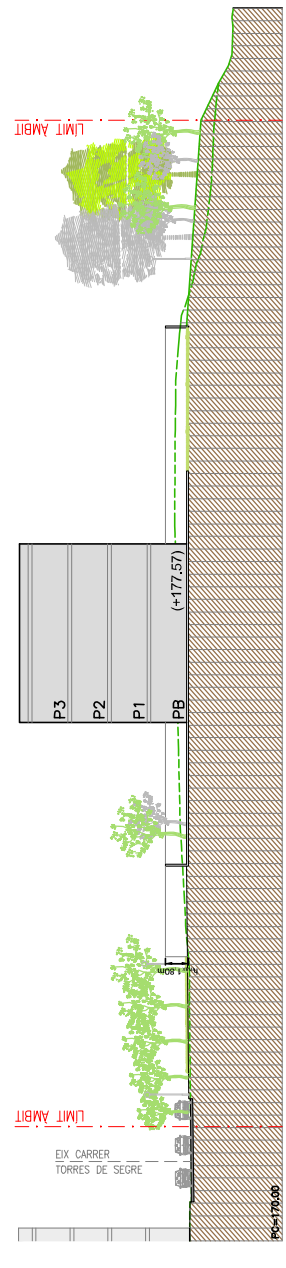
Albert Simó Bayona
Cristòfor Claverà



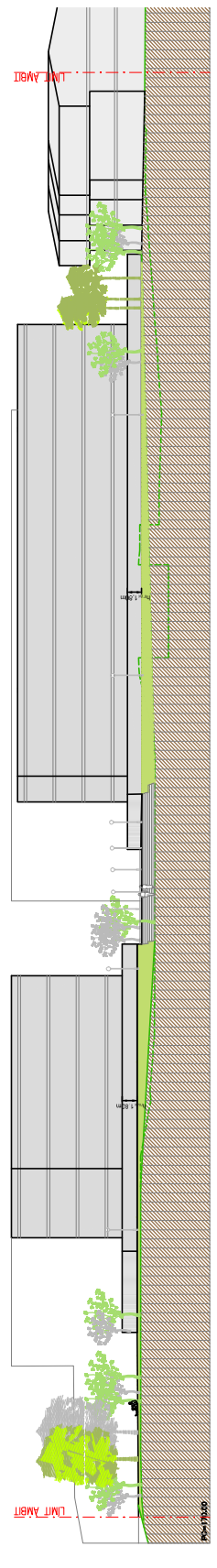
SECCIÓ TRANSVERSAL 1
ESCALA 1:400



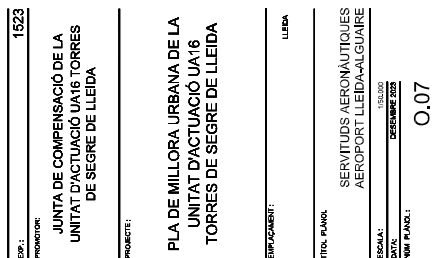
SECCIÓ TRANSVERSAL 2
ESCALA 1:400



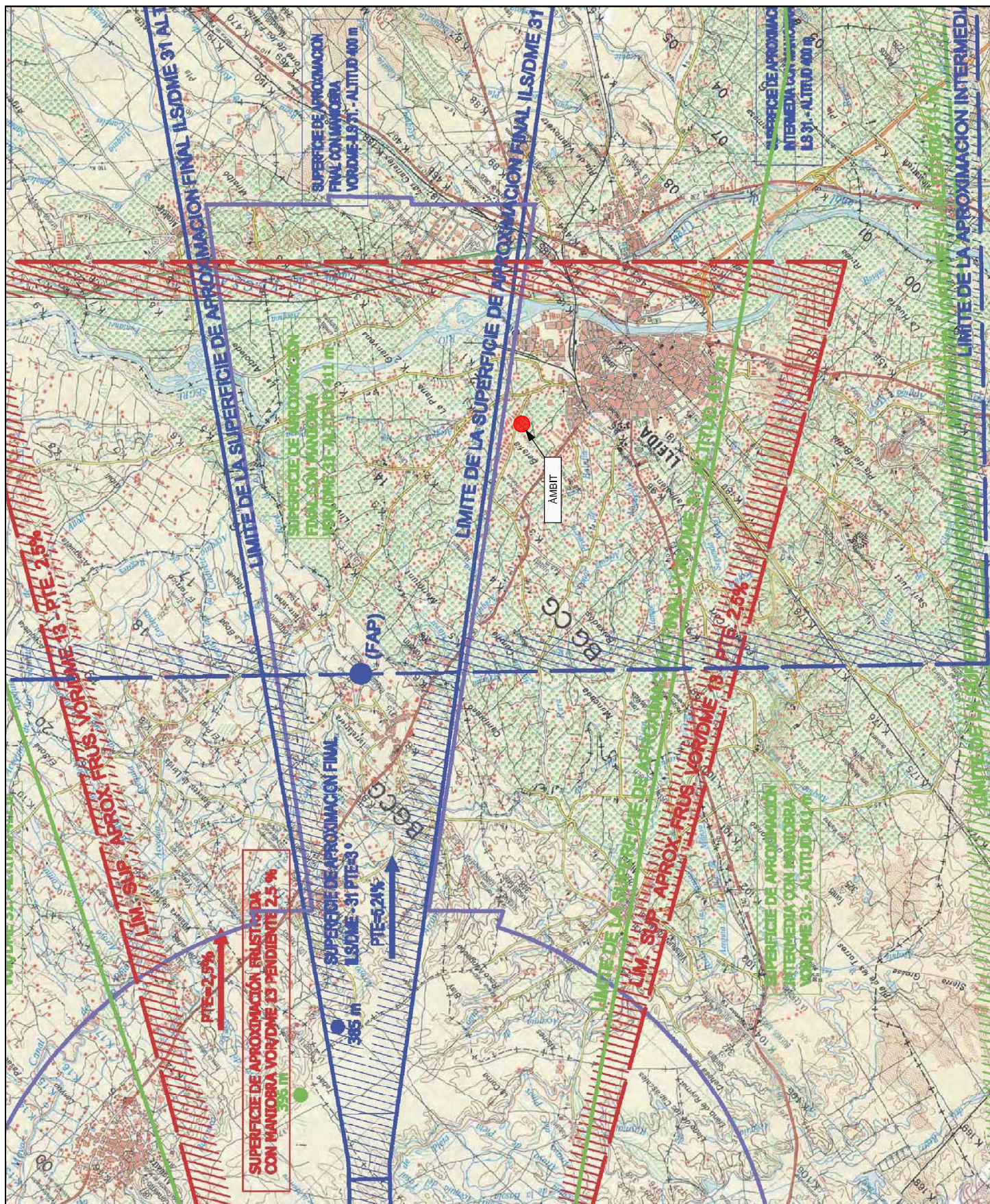
SECCIÓ TRANSVERSAL 3
ESCALA 1:400

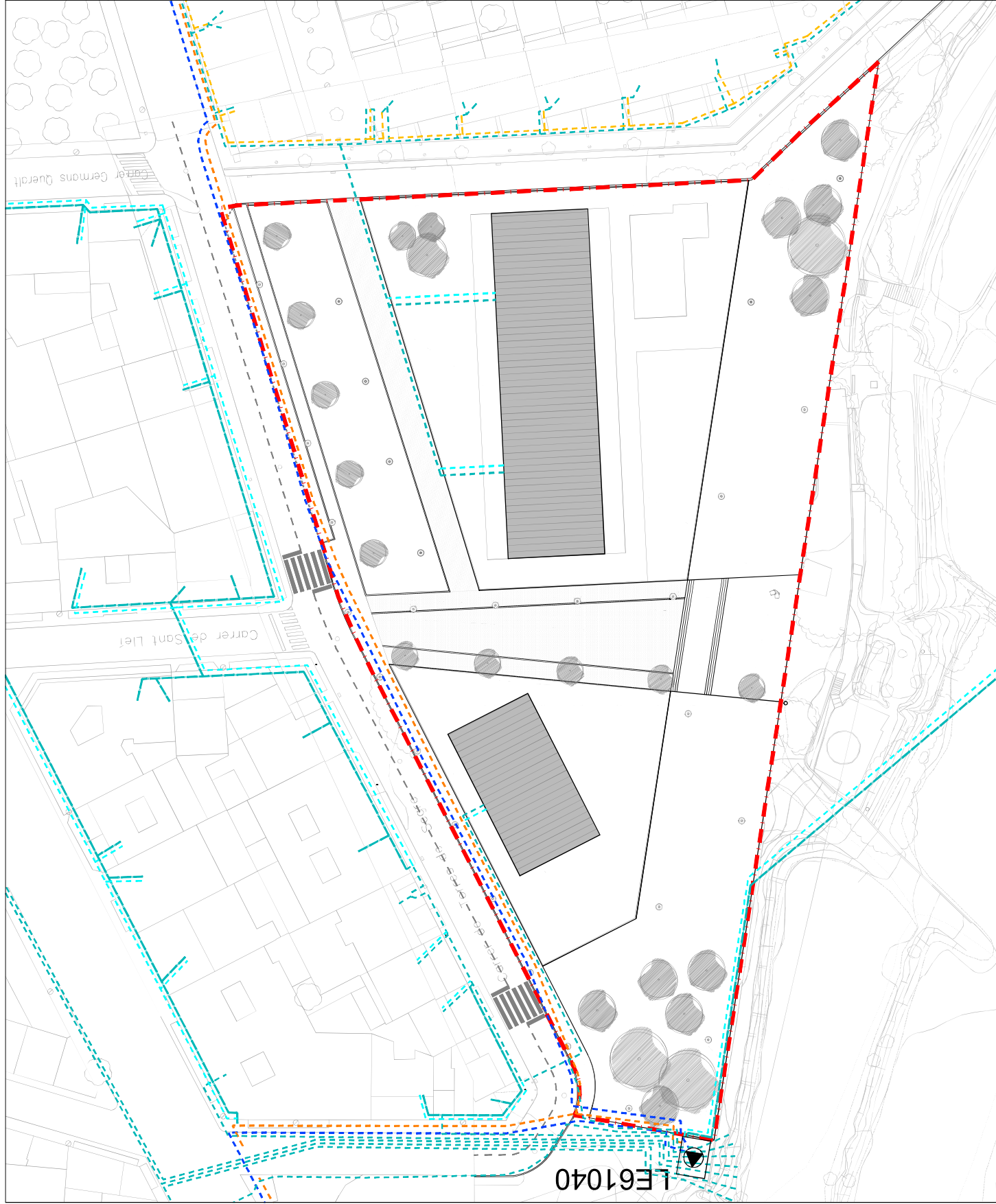


SECCIÓ LONGITUDINAL 1
ESCALA 1:500



Albert Simó Bayona
Oriol Monfort Cases





LE61040



- LEGENDA DE MT/BT**
- CENTRE DE DISTRIBUCIÓ
 - TRAMATIT SUBTERRANEA
 - TRACATIT SUBTERRANEA
 - TRAMATIT AEREA
 - TRACATIT AEREA
 - TRACATIT SUBTERRANEA

AMBIT 8.031,18 m²

1523

PREMIER: JUNTA DE COMPENSACIÓ DE LA UNITAT D'ACTUACIÓ UA16 TORRES DE SEGRE DE LLEIDA

PROJECTE:

PLA DE MILLORA URBANA DE LA UNITAT D'ACTUACIÓ UA16 TORRES DE SEGRE DE LLEIDA

PROJECCION:

LLEIDA

TITOL PLÀNOL

CONNEIXIÓ A SERVEIS

XARXA DE MITJAI BADA TENSIÓ

1500

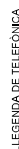
ESCALA: DESEMBRE 2023

DATA: TITOL PLÀNOL

O.08.1

arccos
ARQUITECTES

Albert Cerdà Bayona
Cristina López Canals



- ☐ CANALITZACIÓ 4 CONDUCTES PVC
☐ CANALITZACIÓ 4 CONDUCTES URALITA
☐ CANALITZACIÓ 4 CONDUCTES CEMENT
☒ ARQUETA SOTERRADA N°1967
☐ CAMARA REGISTRE SUBTERRANEA N°1964
☐ POSTE FLUSTA
☐ POSTE FORMIGONALITRES

ÀMBIT 8.031,18 m²

1523

**JUNTA DE COMPENSACIÓ DE LA
UNITAT D'ACTUACIÓ UA16 TORRES
DE SEGRE DE LLEIDA**

SUJET :

PLA DE MILLORA URBANA DE LA
UNITAT D'ACTUACIÓ UA16
TORRES DE SEGRE DE LLEIDA

CONCLUSION

LEIOW

CONNEXIÓ A SERVEIS
XARXA TELEFÒNICA

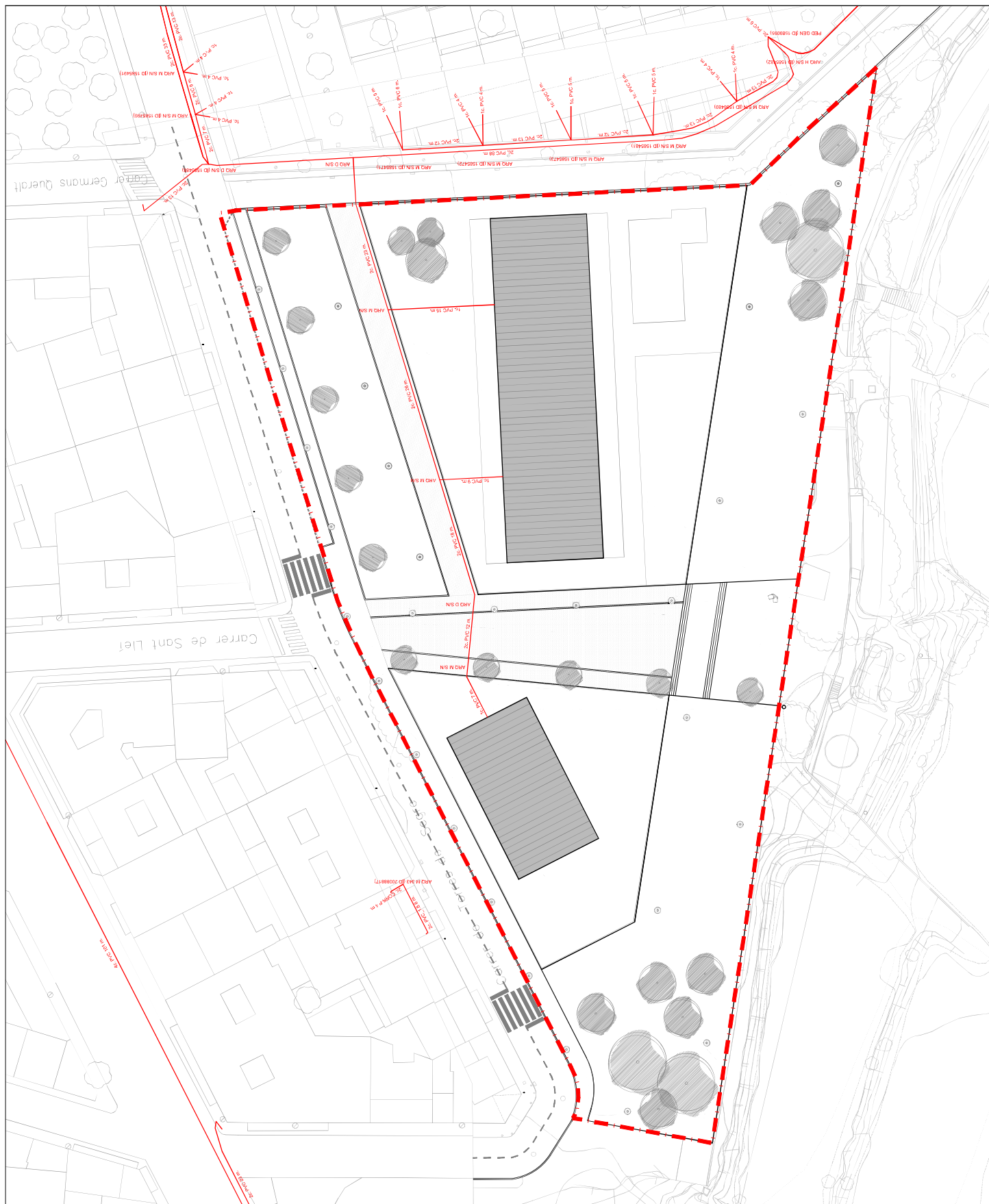
1/500

DECEMBRE 2023

0.08.2



Robert Simó Bayona
Ricardo Monfort Cases





LEGENDA D'ENLUMENAT PUBLIC

QUADRE DE COMANDAMENT

ANQUETA

COBERTOR AEROS TERRAT

SUPORTS

BRAC EN FACINA

COLUMNA AMB BRAC

COLUMNA TRIDIMENSIONAL 8m

COLUMNA INCLINADA 8m

COLUMNA INCLINADA 10m

COLUMNA 10m

LUMINÀRIES

PHILIPS DS-01 100W V&AP

PHILIPS PIRUM 100W V&AP

LLUMINÀRIA SDA V&AP

PHILIPS TONKOLITE 30W

PHILIPS OPTIMUM 100W

NOMBRE DE LINES

L1

L2

L3

L4

L5

L6

L7

L8

NOMENCLATURES CABLES: A. COT. 100

A. INSTRUCCIONS D'INSTAL·LACIÓ

B. INSTRUCCIONS D'INSTAL·LACIÓ

C. INSTRUCCIONS D'INSTAL·LACIÓ

D. INSTRUCCIONS D'INSTAL·LACIÓ

E. INSTRUCCIONS D'INSTAL·LACIÓ

F. INSTRUCCIONS D'INSTAL·LACIÓ

G. INSTRUCCIONS D'INSTAL·LACIÓ

H. INSTRUCCIONS D'INSTAL·LACIÓ

I. INSTRUCCIONS D'INSTAL·LACIÓ

J. INSTRUCCIONS D'INSTAL·LACIÓ

K. INSTRUCCIONS D'INSTAL·LACIÓ

L. INSTRUCCIONS D'INSTAL·LACIÓ

M. INSTRUCCIONS D'INSTAL·LACIÓ

1523

PREMIER

JUNTA DE COMPENSACIÓ DE LA

UNITAT D'ACTUACIÓ UA16 TORRES

DE SEGRE DE LLEIDA

PROJECTE

PLA DE MILLORA URBANA DE LA

UNITAT D'ACTUACIÓ UA16

TORRES DE SEGRE DE LLEIDA

PROJECCION

LLEIDA

CONNEIXO A SERVEIS

XARXA D'ENLUMENAT PUBLIC

ESCALA

1:500

DATA

DESEMBRE 2022

TITOL PLANO

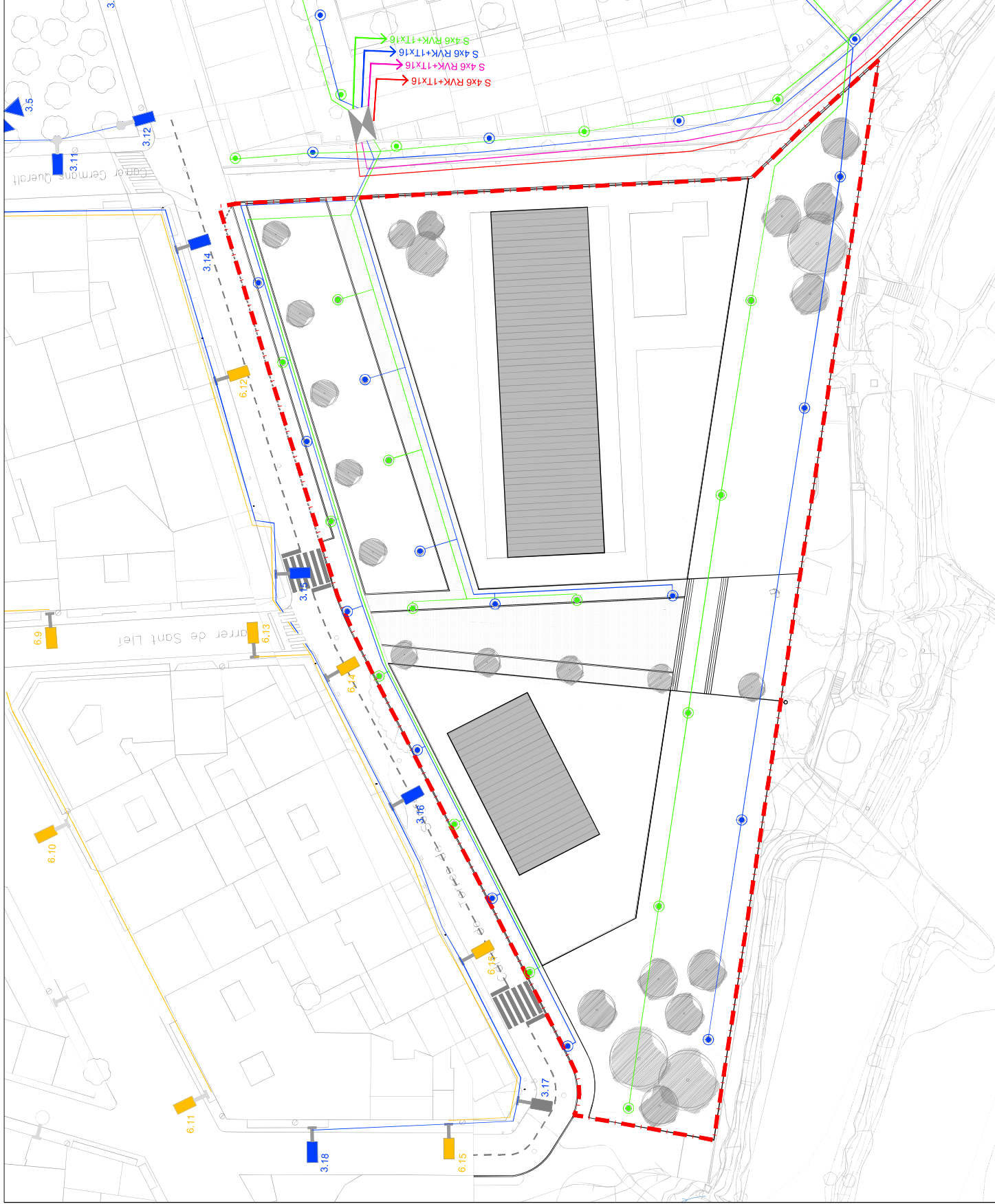
O.08.3

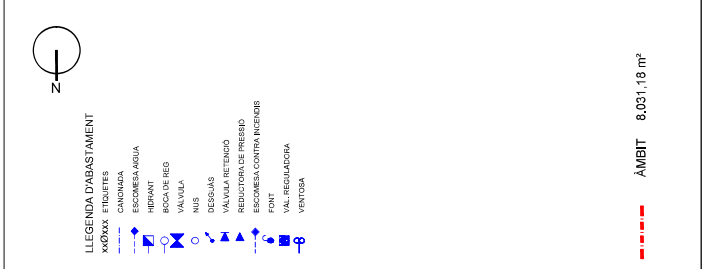
arqcoos

ARQUITECTES

Albert Gineja Bayona

Coord. i Instal·lació

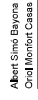




PLA DE MILLORA URBANA DE LA
UNITAT D'ACTUACIÓ UA16
TORRES DE SEGRE DE LLEIDA

arqcoods
ARQUITETURA E PROJEÇÃO
ARQUITECTES :

Albert Simó Bayona
Oriol Monfort Cases





LLEGENDA DE GAS
ESCOMESA
MITJA A
MITJA B
POULETILE
PE

AMBIT 8.031,18 m²

1523

PREMIER: JUNTA DE COMPENSACIÓ DE LA

UNITAT D'ACTUACIÓ UA16 TORRES

DE SEGRE DE LLEIDA

PROJECTE:

PLA DE MILLORA URBANA DE LA

UNITAT D'ACTUACIÓ UA16

TORRES DE SEGRE DE LLEIDA

EMPLAÇAMENT:

LLEIDA

TÍTOL PLÀNOL

CONNEXIÓ A SERVEIS

XARXA DE GAS

1500

ESCALA: DESEMBRE 2022

DATA: TITOL PLÀNOL

0,08.6

arccos
ARQUITECTES

Albert Gineja Bayona
Cristina López Canals

